

Stadt Chemnitz  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt



## Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“

### Begründung Entwurf

bearbeitet:



**büro und stadt  
anja härtel**  
diplomingenieurin architektur  
bischofsweg 40 · 01099 dresden  
0351/21092154 · post@undbs.de  
www.undbs.de

Umweltbericht  
bearbeitet:

**Planungsbüro C. Hein**  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Jacobistr. 7  
01309 Dresden  
0351 - 319 05 528  
0172 - 561 11 21



Fassung: März 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL 1 - BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSTELLUNG DER PLANUNG</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1      | Räumliche Situation und Planungsanlass   | 6         |
| 1.2      | Planungserfordernis  | 6         |
| 1.3      | Planungsziele  | 7         |
| 1.4      | Verfahren  | 7         |
| <b>2</b> | <b>PLANGEBIET</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Lage, Größe und Topographie  | 7         |
| 2.2      | Vorhandene Nutzungen und städtebauliches Erscheinungsbild                                      | 8         |
| 2.3      | Vorhandene Verkehrserschließung  | 9         |
| 2.4      | Altlasten  | 9         |
| 2.4.1    | Wesentliche Grundlagen/Gutachten zur Bewertung der Altlastenproblematik:                       | 9         |
| 2.4.2    | Bisherige Ergebnisse der Altlastenbearbeitung:   | 10        |
| 2.4.3    | Bewertung der Altlastensituation bei derzeitiger Nutzung und den gegebenen Standortbedingungen | 10        |
| 2.4.4    | Bewertung der Altlastensituation im Hinblick auf die geplanten Nutzungen                       | 11        |
| 2.4.5    | Hinweise zum Umgang mit den Schadstoffbelastungen der Bausubstanz in Bestandsgebäuden          | 12        |
| 2.4.6    | Bodenschutz  | 12        |
| 2.5      | Kulturdenkmale   | 12        |
| <b>3</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN, GUTACHTEN</b>                                       | <b>13</b> |
| 3.1      | Landesentwicklungsplan LEP 2013  | 13        |
| 3.2      | Regionalplan Region Chemnitz   | 13        |
| 3.3      | Flächennutzungsplan  | 14        |
| 3.4      | Sanierungssatzung und Rahmenplan „Zwickauer Straße“  | 14        |
| 3.5      | Einzelhandels- und Zentrenkonzept  | 14        |
| 3.6      | Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan  | 15        |
| <b>4</b> | <b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ENTWICKLUNGSABSICHTEN</b>                                       | <b>15</b> |
| 4.1      | Städtebauliches Konzept  | 15        |
| 4.2      | Verkehrerschließung  | 16        |
| 4.2.1    | Äußere und innere Verkehrerschließung  | 16        |
| 4.2.2    | ÖPNV- Anbindung  | 16        |
| 4.2.3    | Fuß- und Radverkehr  | 16        |
| 4.3      | Technische Infrastruktur   | 17        |
| 4.3.1    | Trinkwasserversorgung  | 17        |
| 4.3.2    | Löschwasserversorgung  | 17        |
| 4.3.3    | Entwässerung   | 17        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 4.3.4      | Stromversorgung  | 17        |
| 4.3.5      | Gasversorgung  | 18        |
| 4.3.6      | Fernwärme  | 18        |
| 4.3.7      | Kommunikationsnetze/Glasfaser  | 18        |
| 4.3.8      | Stadtbeleuchtung   | 18        |
| <b>4.4</b> | <b>Grünordnerisches Konzept</b>  | <b>18</b> |
| <b>4.5</b> | <b>Eingriffssituation</b>  | <b>19</b> |
| <b>4.6</b> | <b>Artenschutzrechtliches Konzept</b>  | <b>19</b> |
| 4.6.1      | Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchung                                   | 20        |
| <b>5</b>   | <b>PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>                                   | <b>21</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>21</b> |
| 5.1.1      | Art der baulichen Nutzung  | 21        |
| 5.1.2      | Maß der baulichen Nutzung  | 25        |
| 5.1.3      | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen  | 26        |
| 5.1.4      | Öffentliche Verkehrsflächen  | 27        |
| 5.1.5      | Luftreinhaltung  | 27        |
| 5.1.6      | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  | 28        |
| <b>5.2</b> | <b>Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen</b>  | <b>31</b> |
| 5.2.1      | Grünflächen  | 31        |
| 5.2.2      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 31        |
| 5.2.3      | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                        | 32        |
| 5.2.4      | Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                         | 33        |
| <b>5.3</b> | <b>Artenschutzfachliche Maßnahmen</b>  | <b>34</b> |
| <b>5.4</b> | <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>37</b> |
| 5.4.1      | Dachgestaltung   | 37        |
| 5.4.2      | Fassadengestaltung   | 37        |
| 5.4.3      | Werbeanlagen   | 37        |
| 5.4.4      | Einfriedungen  | 37        |
| <b>5.5</b> | <b>Kennzeichnungen</b>   | <b>38</b> |
| 5.5.1      | Altbergbau   | 38        |
| 5.5.2      | Altlastenverdachtsflächen  | 38        |
| <b>5.6</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>   | <b>38</b> |
| 5.6.1      | Denkmalschutz  | 38        |
| <b>5.7</b> | <b>Hinweise</b>  | <b>38</b> |
| 5.7.1      | Boden und Wasser   | 38        |
| 5.7.2      | Archäologie und Denkmalschutz  | 40        |
| 5.7.3      | Bahnanlagen  | 40        |
| 5.7.4      | Gehölz- und Artenschutz  | 41        |
| 5.7.5      | Brandschutz  | 42        |
| <b>6</b>   | <b>FLÄCHENBILANZ</b>   | <b>42</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>7</b>   | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN</b>                           | <b>42</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Auswirkungen der Planung auf private Grundstückseigentümer</b> | <b>42</b> |
| 7.1.1      | Art der baulichen Nutzung   | 42        |
| <b>7.2</b> | <b>Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz</b>            | <b>43</b> |
| <b>7.3</b> | <b>Kosten für die Stadt Chemnitz</b>                              | <b>43</b> |
| 7.3.1      | Flächenerwerb   | 43        |
| 7.3.2      | Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen                      | 43        |

## TEIL 2 - UMWELTBERICHT

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1</b>   | <b>EINLEITUNG</b>  | <b>44</b> |
| <b>1.1</b> | <b>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</b>   | <b>44</b> |
| <b>1.2</b> | <b>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan</b> | <b>44</b> |
| 1.2.1      | Fachgesetze  | 44        |
| 1.2.2      | Fachplanungen  | 46        |
| <b>2</b>   | <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>                       | <b>53</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>  | <b>53</b> |
| 2.1.1      | Allgemeine Charakterisierung des Plangebietes  | 53        |
| 2.1.2      | Schutzgut Mensch   | 53        |
| 2.1.3      | Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biodiversität   | 55        |
| 2.1.4      | Schutzgut Boden  | 57        |
| 2.1.5      | Schutzgut Fläche   | 61        |
| 2.1.6      | Schutzgut Wasser   | 61        |
| 2.1.7      | Schutzgut Luft/ Klima  | 62        |
| 2.1.8      | Schutzgut Landschaft   | 63        |
| 2.1.9      | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter   | 64        |
| 2.1.10     | Wechselwirkungen   | 64        |
| 2.1.11     | Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen  | 66        |
| <b>2.2</b> | <b>Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes</b>  | <b>67</b> |
| 2.2.1      | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung   | 67        |
| 2.2.2      | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  | 68        |
| <b>2.3</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>       | <b>68</b> |
| 2.3.1      | Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen  | 69        |
| 2.3.2      | Schutzgut Mensch   | 69        |
| 2.3.3      | Schutzgut Tiere und Pflanzen   | 71        |
| 2.3.4      | Schutzgut Boden  | 75        |
| 2.3.5      | Schutzgut Fläche   | 76        |
| 2.3.6      | Schutzgut Wasser   | 76        |
| 2.3.7      | Schutzgut Klima/ Luft  | 77        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 2.3.8      | Schutzgut Landschaft   | 78        |
| 2.3.9      | Schutzgut Kultur- und Sachgüter  | 79        |
| <b>2.4</b> | <b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>  | <b>79</b> |
| 2.4.1      | Standort   | 79        |
| 2.4.2      | Planinhalt   | 79        |
| <b>3</b>   | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>   | <b>79</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung</b> | <b>79</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>                     | <b>79</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>   | <b>80</b> |
| <b>3.4</b> | <b>Literatur</b>   | <b>81</b> |

### TEIL 3 - ANHÄNGE

## TEIL 1 - BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 1 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELSTELLUNG DER PLANUNG

#### 1.1 Räumliche Situation und Planungsanlass

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Chemnitz vom 04.11.2009 zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo) Chemnitz 2020 (Beschlussvorlage B-181/2009) wurde u. a. die Gestaltung von Stadteingangsbereichen, Haupteinfallsstraßen und Magistralen als ein wichtiges Ziel für die weitere Entwicklung der Stadt herausgearbeitet. Die Stadträume entlang der Magistralen von Chemnitz stellen insbesondere aufgrund der Verkehrs- und Lärmbelastung sowie der mit dem Strukturwandel einhergehenden hohen Leerstände bei Wohngebäuden und Gewerbeeinrichtungen zentrale städtebauliche Problemzonen dar. Das trifft auch auf die Zwickauer Straße und das hier betrachtete Wanderer-Areal zu.

Bei der Bearbeitung der vielfältigen städtebaulichen Problemstellungen kommt neben Instrumenten der informellen Planung (hier: Beschlussvorlage B-056/2022 - Städtebaulicher Rahmenplan „Zwickauer Straße“) und des besonderen Städtebaurechts (hier: Beschlussvorlage B-119/2022 - Satzung zum Sanierungsgebiet „Zwickauer Straße“) der verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. In insgesamt sechs Teilräumen soll die städtebauliche Situation entlang der Zwickauer Straße entwickelt und geordnet werden.

Als einer dieser Teilräume weist das Gebiet der ehemaligen Wanderer-Werke mit seinen überregional bedeutsamen denkmalgeschützten Gebäuden vielfältige Herausforderungen auf, die nur im Wege einer Bebauungsplanung angemessen behandelt werden können. Aus diesem Grund wurde bereits 1998 der Bebauungsplan Nr. 98/10 „Wanderer-Viertel“ auf den Weg gebracht, welcher aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss kam. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ wird nunmehr die Planung am Standort neu begonnen, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Revitalisierung des Gebietes zu schaffen und somit eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung zu befördern.

#### 1.2 Planungserfordernis

Das Plangebiet ist trotz seiner innenstadtnahen Lage und guten verkehrlichen Anbindung von Brachflächen, Leerständen und mindergenutzten Flächen geprägt. Im Rahmen der bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB wurden in den vergangenen Jahren keine Vorhaben realisiert, die Anstöße für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebietes geben.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist das Plangebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO zu beurteilen, in dem ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Zur Wiederbelebung und Nutzbarmachung wird es künftig aber nötig sein, am Standort einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und sozialen Einrichtungen zu etablieren. Nur so kann es gelingen, das vorhandene Geschossflächenpotential auszunutzen. Somit besteht Planbedarf.

Einen beachtenswerten städtebaulichen Aspekt stellen die im Geltungsbereich befindlichen, derzeit ungenutzten Baudenkmale der ehemaligen Wanderer-Werke dar. Für diese Objekte stellt eine derzeit planungsrechtlich nicht gegebene wohnwirtschaftliche Nachnutzung eine realistische Möglichkeit zur Rettung und Weiterentwicklung dar. Mit Durchführung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens können die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind weitere fachliche Aspekte zu prüfen. Dabei handelt es sich unter anderem um die Klärung des angemessenen Lärmschutzes, der Umweltbelange einschließlich der Eingriffs-Ausgleichs-Situation und des Denkmalschutzes sowie der bestehenden Altlastenproblematik. Des Weiteren stehen die Sicherung des Artenschutzes und der Erhalt und die Weiterentwicklung bedeutender Grünstrukturen sowie die Umsetzung des Klimaschutzes und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Blickpunkt der Betrachtung.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist zur Umsetzung der Nutzungsvorstellungen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufgrund der Komplexität der städtebaulich/stadtplanerischen Themen erforderlich.

### 1.3 Planungsziele

Übergeordnetes stadtplanerisches Ziel für den Plangeltungsbereich ist das Schaffen von Voraussetzungen für die Umstrukturierung und Wiederbelebung der innerstädtischen Flächen unter Berücksichtigung von städtebaulichen, denkmalpflegerischen, klima- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Standort und seiner Erschließung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Planungsziele verfolgt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Etablieren eines Nutzungsmixes (Urbanes Gebiet MU) zur Verbesserung der Entwicklungs- und Revitalisierungschancen,
- Sicherung einer Vorhaltefläche für die Einordnung einer Haltestelle der künftigen Straßenbahntrasse nach Reichenbrand
- Städtebauliche Festsetzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz,
- Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen und Klimaschutz (Schallschutz, Grünordnung, Artenschutz, Altlasten).

Das Durchlaufen eines Bebauungsplanverfahrens ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen städtebaulichen und umweltrechtlichen Anforderungen zur Umsetzung der Nutzungsvorstellungen und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

### 1.4 Verfahren

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 27.09.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ mit einer Geltungsbereichsgröße von ca. 5 ha gefasst (B-213/2022).

Der Bebauungsplan Nr. 22/15 wird als qualifizierter Bebauungsplan im vollumfänglichen, zweistufigen Planverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan zum Entwurf als gesonderter Teil der Begründung (Teil 2) beigefügt.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes (Fassung vom 16.03.2023) erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.05.2023 bis zum 15.05.2023. Mit Schreiben vom 21.04.2023 waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes ausgewertet.

## 2 PLANGEBIET

### 2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet liegt südwestlich der Chemnitzer Innenstadt im Stadtteil Schönau und ist etwa 2,5 km vom eigentlichen Stadtzentrum entfernt. Es hat eine maximale Ausdehnung von ca. 300 m in west-östlicher und ca. 170 m in nord-südlicher Richtung und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,0 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von der Zwickauer Straße,
- im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 192/12 und 192/14 sowie 70/5 und 70/6 der Gemarkung Schönau,

- im Osten von der östlichen Grenze der Flurstücke 192/9 und 192/11 der Gemarkung Schönau,
- im Süden von Flächen der Deutschen Bahn AG.

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bauungsplanes im Maßstab 1:1000 zu entnehmen. Plangrundlage bildet der amtliche Lage- und Höhenplan.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schönau: 70/5, 70/6, 192/4, 192/6, 192/8, 192/9, 192/10, 192/11, 192/12, 192/13, 192/14 und 192/15.

Es handelt sich dabei überwiegend um Flächen im Eigentum von Gesellschaften mit verschiedenen Einzeleigentümern. Im städtischen Eigentum stehen das Straßenflurstück der Jaenickestraße (Flst. 192/4 der Gemarkung Schönau) und die daran angrenzende öffentliche Grünfläche (Flst. 192/6 der Gemarkung Schönau).

Die topographische Situation vor Ort ist durch einen Geländeanstieg in Richtung Süden gekennzeichnet. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches unmittelbar an der Zwickauer Straße findet sich eine Geländehöhe von ca. 310 m DHHN2016, während die Flächen an der Bahnlinie in der südöstlichen Ecke des Plangebietes bei ca. 315 m DHHN2016 liegen. Weiterhin finden sich innerhalb des Gebietes Geländesprünge und Böschungen mit Höhenunterschieden von ca. 1-2 m.

## **2.2 Vorhandene Nutzungen und städtebauliches Erscheinungsbild**

Die Zwickauer Straße ist eine bedeutende Chemnitzer Haupteinfallsstraße, die in der Talau des Kappelbaches auf ca. 8 km Länge von der Chemnitzer Innenstadt bis in den Stadtteil Reichenbrand - Kreuzung Neefestraße verläuft. Die Bebauungsdichte an der Zwickauer Straße nimmt vom Stadtzentrum in Richtung Westen ab. Zentrumsnah bis zur Lutherkirche in Schönau dominieren mehrgeschossige Wohnhäuser und Industriegebäude der Gründerzeit das Straßenbild, stadtauswärts prägen zwei- und dreigeschossige Gebäude mit Hausgärten sowie kleinflächige Gewerbegebäude mit Lager- und Parkplätzen das Erscheinungsbild.

Das Plangebiet liegt in der östlichen Hälfte der Zwickauer Straße und ist Teil eines ehemaligen Industriebandes, welches eine Vielzahl bedeutender, denkmalgeschützter und heute brachliegender Industriebauten und -areale umfasst. Zweifelsohne gehören die Gebäude rund um die ehemaligen Wanderer-Werke zu dem bedeutendsten kulturellen Erbe, welches die Zeit der Hochindustrialisierung in Chemnitz hervorgebracht hat.

Erbaut wurde der Gebäudekomplex ab 1894 für den Maschinen- und Fahrzeugbau und umfasste Werksgebäude für die Vernickelei, Packerei, Gießerei und Härtereie sowie Werkstätten und Instandhaltungsgebäude, Verwaltungstrakte und Produktionsstätten für Schreibmaschinen und Fahrräder. Die für Chemnitz heute noch stilbildenden Bauten rund um das Büromaschinenwerk mit Turmhaus entstanden zwischen 1912 und 1918. Ein Großteil vor allem der kleineren Werksgebäude ist heute nicht mehr erhalten. Über Jahrzehnte wurden am Standort unterschiedlichste Nutzungen ausgeübt. Seit Anfang der 1990 Jahre aber dominiert Leerstand das Ortsbild.

Heute stellt sich das Plangebiet im Wesentlichen als Industriebrache dar, auch wenn einzelne Nutzungen (u. a. Firma GEMAC, Umzugsdienstleister, Architekturbüro) am Standort angesiedelt sind. Nicht zuletzt die heute noch erhaltenen Denkmäler des ehemaligen Büromaschinenwerks sowie des westlich davon gelegenen Querriegels, des erst 1938 errichteten Gebäudes für den Addier- und Buchungsmaschinenbau, sind dem Verfall ausgesetzt und konnten bisher keiner nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden.

Der Planumgriff ist identisch mit dem Gelände der ehemaligen Wanderer-Werke und umfasst die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude. Er wird im Norden von der Zwickauer Straße und im Süden durch die Bahntrasse Nr. 6258 Dresden – Werdau begrenzt. Südlich der Bahntrasse befindet sich die Messe Chemnitz. Westlich des Plangebietes liegt der Einzelhandelsstandort Leitermann/Aldi Nord. Im Osten grenzt ein brachliegendes Karree mit Teils ebenfalls denkmalgeschützter Bebauung an.

## 2.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und seiner Nutzungshistorie ist es durch die Zwickauer Straße und die Jaenickestraße voll erschlossen. Beide sind als öffentliche Straßen gewidmet.

Innerhalb der ausgedehnten privaten Grundstücke erfolgt die Erschließung zurückgesetzter Teilflächen über private Zuwegungen auf dem eigenen Grundstück bzw. über mittels Dienstbarkeit gesicherte Zuwegungen auf Flächen Dritter. Zuwegungen erfolgen von der Zwickauer Straße und von der Jaenickestraße aus bzw. können von diesen beiden Straßen aus eingeordnet werden.

## 2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen:

- Altlastenverdachtsfläche „Sachsenhydraulik, Zwickauer Straße 221“ (AKZ 61270082)

Die Altlastenverdachtsfläche umfasst die Flurstücke 192/12, 192/15, 192/13, 192/1, 192/4, 192/10 und 192/11 der Gemarkung Schönau.

Für die Flurstücke 192/14, 192/6, 192/8, 192/9, 70/5 und 70/6 der Gemarkung Schönau besteht kein Altlastenverdacht.

### 2.4.1 Wesentliche Grundlagen/Gutachten zur Bewertung der Altlastenproblematik

Zu der Altlastenverdachtsfläche liegen folgende Unterlagen vor:

- /1/ „Historische Erkundung von Altlastverdachtsflächen auf dem Betriebsgelände der Sachsenhydraulik Chemnitz GmbH“ vom 13.11.1992 von AREKO Ingenieurgesellschaft der BQEG Leipzig Süd mbH
- /2/ „Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Betriebsgelände der Sachsenhydraulik-Chemnitz-GmbH vom 19.02.1993 von GEO-Umweltschutz GmbH
- /3/ „Historische Erkundung von Altlasten auf dem Gelände der Sachsenhydraulik GmbH Chemnitz, Zwickauer Straße 221“ vom 09.08.1993 von Harress Pickel Consult GmbH
- /4/ Orientierende Untersuchungen auf Untergrundverunreinigungen auf dem Gelände der Sachsenhydraulik GmbH Chemnitz, Zwickauer Straße 221“ vom 06.05.1994 von Harress Pickel Consult GmbH
- /5/ Detailerkundung auf Untergrundverunreinigungen der wasserungesättigten Bodenzone auf dem Gelände der Sachsenhydraulik GmbH Chemnitz, Zwickauer Straße 221“ vom 28.11.1994 von Harress Pickel Consult GmbH
- /6/ „Abschlussdokumentation zum Stand der Bodensanierung“ mit Exposé vom 24.11.2003 von artec Umweltpraxis GmbH

Beginnend mit der Historischen Erkundung 1992 wurden ca. 30 Verdachtsflächen auf dem Gesamtgelände des Altstandortes bekannt. Durch nachfolgende Untersuchungen nach der Sächsischen Altlastenmethodik konnte für einzelne Flächen der Verdacht ausgeräumt werden und für andere bestätigte sich der Verdacht.

Für jede einzelne Verdachtsfläche wurde mit dem Gutachten /6/ „Abschlussdokumentation zum Stand der Bodensanierung“ vom 24.11.2003, erstellt von artec Umweltpraxis GmbH ein Exposé vorgelegt.

In der Tabelle (Anlage) sind aus /6/ die Altlastenverdachtsflächen (ALVF) den Flurstücken (FS) zugeordnet, der Untersuchungsstand (Sachstand) sowie der daraus abgeleitete Handlungsbedarf (HB) bei derzeitiger Nutzung, Angaben zur Schadstoffcharakteristik sowie die derzeitigen und geplanten Nutzungen aufgeführt.

Die Tabelle führt Bodenkontaminationen (Restbelastungen) und Schadstoffbelastungen der Bausubstanz bezogen auf Verdachtsflächen auf. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés /6/ wurden alle Verdachtsflächen zum Stand 2003 dokumentiert: Belastungen des Bodens

und der Bausubstanz wurden durch die Kenntnisse aus der historischen Nutzung im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung abgeleitet.

Im Anhang der Begründung findet sich die benannte Tabelle der Altlastenverdachtsflächen (Anhang 1) sowie ein zugehöriger Übersichtsplan (Anhang 2).

#### **2.4.2 Bisherige Ergebnisse der Altlastenbearbeitung**

Der Boden bzw. die bestehenden Bodenplatten sind im Wesentlichen mit den Schadstoffen Mineralölkohlenwasserstoff (MKW), Chrom, Chromat (VI), Nickel und Leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (LHKW) kontaminiert. Das Schadstoffspektrum variiert je nach Verdachtsfläche. Während der Baumaßnahmen zur Entwicklung der Wanderer Werke 2002/2003 erfolgten sämtliche Eingriffe in den Boden baubedingt. Auf Grund dieser Entwicklung war der Bau einer Zufahrtsstraße von der Zwickauer Straße zum künftigen Messe- und Veranstaltungszentrum notwendig. Diese Zufahrtsstraße tangiert den Kontaminationsbereich VF 23.

Im Zuge des Straßenbaus erfolgte eine teilweise Sanierung des Kontaminationsbereiches die Auskoffnung des mit Chrom kontaminierten Bodenkörpers bis zum Erreichen des Sanierungszielwertes, jedoch maximal bis zum Erreichen des Standsicherheitswinkels zum Geb. 7 (FS 192/10) und maximal bis zum Anschnitt des Grundwasserwechselbereiches. Es wurden insgesamt 10.242,86 t kontaminierter Boden ausgehoben und entsorgt. Unter Beachtung der Standsicherheit des angrenzenden Gebäudes 7 ist eine Masse von ca. 5.322 t mit Chrom kontaminierter Boden im Untergrund verblieben.

Vor der Rückverfüllung der Baugrube erfolgte der Aufbau einer wasserunlöslichen Reduktionsschicht im Basisbereich und an der Ostflanke der Baugrube zur Verhinderung von Rückkontaminationen durch Diffusion aus den nicht entfernbaren Bodenbereichen.

Des Weiteren erfolgte auf dem Gelände zwischen 2016 und 2019 im Rahmen der Altlastenfreistellung eine Grundwassersanierung des Chromat-Schadens im Bereich der VF23 (ehemalige Galvanik). Die Sanierung wurde mit dem Erreichen des behördlich angeordneten Sanierungszielwertes beendet. Aus dem Sanierungsbrunnen GWM 15 wurden insgesamt 0,18 t an Chrom zurückgewonnen. Nach Abschluss der Sanierung wurden monatlich zwischen September und Dezember 2019 Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, um die Entwicklung der Schadstoffbelastung nach Einstellung der Förderung zu beobachten. Das Abschlussmonitoring wurde im Juni 2020 umgesetzt. Im Ergebnis des Abschlussmonitorings vom Juni 2020 ist der nach Abschluss der Sanierung im Bereich der ehemaligen Galvanik verbliebene Chromatrestschaden unter den aktuellen Randbedingungen als tolerabel zu bewerten. Weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen sowie eine Fortführung des Nachsorgemonitorings wurden als nicht erforderlich bewertet. Deshalb wurden die auf dem Gelände vorhandenen Grundwassermessstellen im Jahr 2023 fachgerecht zurückgebaut.

#### **2.4.3 Bewertung der Altlastensituation bei derzeitiger Nutzung und den gegebenen Standortbedingungen**

Trotz vorhandener Bodenkontaminationen und Belastungen der Bausubstanz als mögliche Quelle für Bodenbelastungen (Unterflurbauwerke, Fußböden, Bodenplatten) werden beizeitigem Nutzungsstatus und dem hohen Versiegelungsgrad auf den Flurstücken keine nachfolgenden Gefährdungen ausgelöst, die Maßnahmen der Altlastenbehandlung erfordern. Somit müssen keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr veranlasst werden.

Der Grundwasserschaden kann in Bezug auf die Ausgangssituation als weitgehend saniert betrachtet werden. Am Standort existieren noch Restbelastungen an Chromsäure. Die noch verbliebenen Restbelastungen bedingen auch zukünftig eine Befrachtung des Grundwassers, welche jedoch entsprechend der aktuellen Nutzungssituation (sehr hoher Versiegelungsgrad) als tolerabel eingeschätzt wird.

Im Sächsischen Altlastenkataster erfolgte auf Grund der festgestellten/teilsanierten Belastungen eine Einstufung in die Kategorie „Belassen“. Belassen heißt, dass bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren bestehen. Bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen können aber Gefahren auftreten. Im Fall veränderter Bedingungen ist eine Neubewertung erforderlich.

#### 2.4.4 Bewertung der Altlastensituation im Hinblick auf die geplanten Nutzungen

Das wesentliche Planungsziel für den Bebauungsplan besteht in der Festsetzung von urbanen Gebieten, von Gewerbegebieten und der Sicherung von Freihalteflächen für die künftige Straßenbahntrasse nach Reichenbrand. Am Standort soll ein Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und sozialen Einrichtungen etabliert werden. Hierbei kommt es zu einer sensibleren Nutzung der Flächen und Gebäude. In diesem Fall sind die Wirkungspfade Boden–Grundwasser bzw. Boden–Mensch grundsätzlich relevant und im Rahmen einer Neubewertung zu betrachten.

Trotz vorhandener Bodenkontaminationen (teilweise Restbelastungen nach erfolgten Teilsanierungen und Teilgebäudeabrissen im Zusammenhang mit baulichen Neunutzungen u. a. Straßenneubau, für versiegelte Parkflächen, kleinflächige Grünflächen) und Belastungen der Bausubstanz (hauptsächlich der Fußböden/Bodenplatte) als mögliche Quelle für Bodenbelastungen werden bei dem geplanten weiterhin hohen Versiegelungsgrad auf den Flurstücken keine nachfolgenden Gefährdungen ausgelöst. Somit müssen keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr nach BBodSchG veranlasst werden.

Der Grundwasserschaden kann in Bezug auf die Ausgangssituation als weitgehend saniert betrachtet werden. Am Standort existieren noch Restbelastungen an Chromsäure. Die noch verbliebenen Restbelastungen bedingen auch zukünftig eine Befruchtung des Grundwassers, welche jedoch entsprechend dem weiterhin beizubehaltenden/geplanten Versiegelungsgrad weiterhin als tolerabel eingeschätzt wird.

Der derzeitige Gesamt-Versiegelungsgrad und die einzelnen Versiegelungsbereiche sind zwingend beizubehalten, um erhöhte Schadstoffeinträge aus dem Boden in das Grundwasser weiterhin zu verhindern. Ein erhöhter Eintrag von Oberflächenwasser z. B. durch Versickerung ist deshalb zu vermeiden.

Die Verdachtsflächen sind in der Tabelle entsprechend Legende und im Lageplan markiert, wobei zwischen Altlastenverdachtsflächen nach BBodSchG und Bausubstanzkontaminationen unterschieden wird.

Die geplanten Neubaumaßnahmen, wie Zufahren, Tiefgaragen, Neubauten befinden sich auf Altlastenverdachtsflächen (VF 01, VF 02, VF 12, VF 13, VF 31, VF 24, VF 32, teilweise VF23), welche derzeit unter vorwiegend versiegelten Flächen gesichert sind und deshalb keine Gefahrenabwehrmaßnahmen erfordern. Im Wesentlichen wird der Versiegelungsgrad durch den geplanten Neubau wiederhergestellt. Deshalb sind weiterhin keine Maßnahmen der Altlastenbehandlung nach BBodSchG erforderlich.

Jedoch ergeben die nachgewiesenen Bodenkontaminationen/Restbelastungen bei Eingriffen in den Boden/die Unterflurbauwerke erhöhte abfallrechtlichen Aufwendungen/Anforderungen, die zu beachten sind. Baugrunduntersuchungen sind deshalb mit Untersuchungen und Bewertung zur Schadstoffsituation in Hinsicht auf die abfallrechtlichen Anforderungen zu verbinden. Eingriffe in den Untergrund sind prinzipiell durch ein in der Altlastenbehandlung autorisiertes Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten.

In Bereichen der Verdachtsflächen VF 03, VF 26, VF 27, teilweise VF 23 und VF 20 ist weiterhin gemäß Planung von einem Bestand der bisherigen Versiegelung/Sicherung auszugehen. Sollten dennoch bauliche Eingriffe erfolgen, ist nicht ausgeschlossen, dass entsorgungspflichtiger Abfall anfällt.

Eingriffe in den Untergrund sind prinzipiell durch ein in der Altlastenbehandlung autorisiertes Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten.

Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Auf Grund der Altlastensituation ist eine Kennzeichnung der betroffenen Flurstücke (alle Flurstücke mit Verdachtsflächen) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Nach der Bewertung der vorliegenden Gutachten und des heutigen Kenntnisstandes sowie unter Beachtung der Hinweise in der Begründung besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein weiterer Untersuchungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes.

### 2.4.5 Hinweise zum Umgang mit den Schadstoffbelastungen der Bausubstanz in Bestandsgebäuden

Als Grundlagen zur Bewertung dienen die Gutachten /1/ bis /6/.

Die festgestellten Bausubstanzverunreinigungen befinden sich in einzelnen Gebäudeteilen vor allem in Keller- und Erdgeschossbereichen der Bestandsgebäude. Diese sind in der Tabelle und dem Lageplan entsprechend markiert und betreffen die sogenannten Altlastenverdachtsflächen VF 16, teilweise VF 23, VF 17, VF 18, VF 19, VF 21 und VF 25.

Dazu liegen detaillierte Untersuchungsergebnisse in /4/ vor, die auf Grundlage von Standortkenntnissen zu Bereichen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen und organoleptischen Befunden durchgeführt wurden. Es handelt sich vorwiegend um MKW-Kontaminationen, aber auch Chromkontaminationen, deren Bereiche in Lageplänen der entsprechenden Gutachten /4/ und /5/ konkret zugeordnet und dargestellt werden.

Daraus ergeben sich Anforderungen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für gewerbliche und Wohnnutzung durch entsprechende bautechnische Maßnahmen in diesen Bereichen herzustellen/zu gewährleisten sind.

### 2.4.6 Bodenschutz

Die natürlichen Bodenverhältnisse im vorgesehenen Geltungsbereich sind durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme sowie Flächenversiegelungen mehr oder weniger stark verändert. In Anbetracht der vorhandenen anthropogenen Überprägung sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, nicht mehr oder nur noch untergeordnet vorhanden.

Auf Grund der Vornutzung der Flurstücke ist zum Teil keine oder nur eine geringmächtige durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden und muss in Bereichen zukünftiger Grün- und Gartenflächen hergestellt werden. Die Mächtigkeit einer durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der jeweiligen Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung. In der Regel beträgt die Mindestabdeckmächtigkeit für Grünflächen 0,3 m. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten. Daraus ergibt sich folgende Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

In Bereichen zukünftiger Grün- und Nutzgartenflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der jeweiligen Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung. In der Regel beträgt die Mindestabdeckmächtigkeit 0,3 m für den Pfad Boden-Mensch (speziell für Kinderspielflächen und Wohngebiete) und den Pfad Boden-Nutzpflanzen (speziell für Nutzgärten) bis 0,6 m. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

Die Abdeckung unversiegelter Flächen wird als Vorsorge- und Sicherungsmaßnahme für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse veranlasst, um einen Direktkontakt Boden - Mensch zu unterbinden.

## 2.5 Kulturdenkmale

Alle Bestandsgebäude im Plangebiet stehen gemäß § 2 SächsDSchG als Einzeldenkmale der Sachgesamtheit 09203235 Wanderer-Werke unter Denkmalschutz. Sie befinden sich in unterschiedlichem Erhaltungszustand. Drei kleinere Gebäude sind saniert und genutzt und ihr Bestand ist somit dauerhaft gesichert: Sozialgebäude (Gebäude 3, Zwickauer Straße 223a), Verwaltungsgebäude (Gebäude 7, Zwickauer Straße 223b) und Lager- und Bürogebäude (Gebäude 5d, Zwickauer Straße 227).

Die beiden stadtbildprägenden, großen Gebäude bzw. Gebäudekomplexe stehen hingegen schon jahrelang leer und unterliegen einem fortschreitenden Verfall: östlich der Jaenickestraße der Gebäudekomplex aus Büromaschinenwerk (Gebäude 9, Zwickauer Straße 221) und Maschinenhaus mit Schornstein (Gebäude 11, Zwickauer Straße 221) sowie westlich der Jaenickestraße das Gebäude des ehemaligen Buchungs- und Addiermaschinenbaus (Gebäude 4, Zwickauer Straße 225). Aufgrund der bisherigen Einschätzung der im Plangebiet nach

§ 34 BauGB zulässigen Nutzungen (ausschließlich gewerblich) sowie des schlechten Bauzustandes war die Vermarktbarkeit bedeutend eingeschränkt. Alle bisherigen Bemühungen einer gewerblich geprägten Reaktivierung liefen ins Leere.

Zur Ermöglichung einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung ist bei diesen Objekten zumindest ein gewisser Flächenanteil für ergänzende Nutzungen und auch für Wohnen erforderlich. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

### **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN, GUTACHTEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan LEP 2013**

Die Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) (in Kraft getreten am 31.08.2013) und mit dem Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023).

Die Stadt Chemnitz ist nach dem Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen als Oberzentrum eingestuft und bildet gemeinsam mit anderen Oberzentren die Metropolregion Mitteldeutschland. Die weitere Stärkung der zentralen Orte als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen ist als Handlungsschwerpunkt für die zukünftige Entwicklung im Landesentwicklungsplan 2013 ausdrücklich benannt.

Demnach sind die Oberzentren als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter zu entwickeln. Dabei kommt der Nutzung von Brachen eine besondere Bedeutung zu. Im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ wird dazu folgendes Ziel formuliert: „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. (...)“ (Z 2.2.1.7).

Mit der Planung wird Baurecht zur Revitalisierung des Gewerbebestandes geschaffen, eine Neuausweisung derzeit unversiegelter Flächen über die bestehenden Baurechte nach § 34 BauGB hinaus findet nicht statt. Dem landesplanerischen Ziel, der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete einzuräumen, wird demnach ebenso gefolgt.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

#### **3.2 Regionalplan Region Chemnitz**

Im Regionalplan Region Chemnitz (Satzungsbeschluss vom 20.06.2023, genehmigt mit Bescheid vom 22.02.2024) werden die durch den Landesentwicklungsplan vorgegebenen raumordnerischen Ziele weiter untersetzt. Folgende Vorgaben beziehen sich direkt auf Fragestellungen, die auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan bearbeitet werden:

##### G 1.1.2

„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen-Arbeiten-Versorgen-Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert, der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.“

##### Z 1.1.5

„Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen.“

##### Z 1.1.6

„Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.“

Diesen Vorgaben der Regional- und Landesplanung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller wirksam gewordenen Ergänzungen und Änderungen ist das Plangebiet Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan angestrebten Nutzungen, ihre Gliederung und Ausdifferenzierung weichen jedoch davon ab.

Der Flächennutzungsplan wird vor dem Hintergrund der Größenordnung der Abweichung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit den detaillierteren und flächenkonkreteren Planungsaussagen des verbindlichen Bauleitplanes in Einklang gebracht.

Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans für Bereiche entlang der Zwickauer Straße wurde am 18.01.2022 beschlossen. Ihr Geltungsbereich und ihre Planinhalte werden mit dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend konkretisiert und zeitgleich durchs Verfahren geführt.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 1 BauGB wird damit Rechnung getragen.

### **3.4 Sanierungssatzung und Rahmenplan „Zwickauer Straße“**

Noch heute haben die Wanderer-Werke einen Bekanntheitsgrad über das Betrachtungsgebiet hinaus. Ausweislich der beschlossenen Sanierungssatzung (Beschlussvorlage B-119/2022 – Satzung zum Sanierungsgebiet „Zwickauer Straße“) soll deshalb auf dem Wanderer-Areal als einem der priorisierten Leuchtturmprojekte künftig ein Fokus der schwerpunkträumlichen Entwicklung entlang der Zwickauer Straße liegen. Im Zusammenspiel mit der Bewahrung und Weiterentwicklung der identitätsstiftenden und stadtbildprägenden Industriebauten mit vorhandenen Freiraumpotentialen soll hier ein starker Nutzungsanker und attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der im Gebiet eine zentrale Stellung einnimmt. Entsprechend des historischen Charakters der Zwickauer Straße, die stets als Arbeits-, Wohn- und Freizeitort diente, wird eine Nutzungsmischung eben dieser Lebensbereiche unter Beachtung eines gewissen Maßes an Urbanität und unter Beibehaltung kleinteiliger Nutzungsstrukturen angestrebt.

Dies aufgreifend, sieht der Rahmenplan Zwickauer Straße (Beschlussvorlage B-056/2022 – Städtebaulicher Rahmenplan „Zwickauer Straße“) am Standort künftig die Etablierung eines Mikrozentrams mit neuer Stadtteilmitte als Verbindungsglied zwischen dem ländlich-vorstädtisch geprägten westlichen Straßenabschnitt und dem urbanen und sich zur Stadtmitte hin verdichtenden östlichen Straßenabschnitt mit unmittelbarer Anbindung an den Bahnhof Schönau vor. Im Zusammenspiel mit der künftigen Straßenbahnanbindung der Zwickauer Straße vom Zentrum nach Reichenbrand soll dem Rahmenplan nach auf der im Plangebiet nordwestlich gelegenen Freifläche ein Mobilitätsstützpunkt und Stadtplatz mit barrierefreier Haltestelle und Infopoint entstehen.

Diesen Zielvorstellungen wird mit der Planung nur bedingt entsprochen. Zwar erfolgt eine Öffnung des zulässigen Nutzungsspektrums im Gebiet, die wesentlich zur Revitalisierung des Areals beitragen kann, auch werden die erforderlichen Flächen für den Ausbau der Haltestelle gesichert. Aufgrund bestehender Baurechte nach § 34 BauGB wird jedoch im Bereich des vorgesehenen öffentlichen Stadtplatzes ein Baufeld ausgewiesen, sodass eine gegenüber den Zielstellungen des Rahmenplanes modifizierte Ausbildung des öffentlichen Raumes erforderlich wird.

### **3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Der Einzelhandel unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Die Kommunen können den Wandel im Handel aktiv begleiten. Für eine gezielte Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unabdingbar.

Das überarbeitete Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz wurde vom Stadtrat am 13.09.2023 beschlossen und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Als zentrale Anliegen werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Chemnitz durch Erhöhung der Zentralitätsquote, d. h., Chemnitz soll für die Verbraucher im Umland attraktiver werden,
- Funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche (Priorität Innenstadt; C- und D-Zentren), die zu erhalten und zu entwickeln sind,
- Sicherung und Stärkung eines wohnungsnahen Nahversorgungssystems (C- und D-Zentren sowie Privilegierte Nahversorgungsstandorte),
- Vermeidung von Erweiterungen u. Aufwertungen der sieben im Stadtgebiet befindlichen Sonderstandorte.

Zur Sicherung und Umsetzung der vorgenannten Ziele enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Kernelemente:

- Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, der Privilegierten Nahversorgungsstandorte und der Sonderstandorte (Standortkonzept),
- Ortstypische Sortimentsliste zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten („Chemnitzer Liste“),
- Handlungsleitsätze zur Einzelhandelssteuerung unter Verknüpfung des Standortkonzeptes und der Sortimentsliste.

Bezogen auf das Plangebiet werden aus den Handlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes differenziert nach Sortimentskategorien im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen abgeleitet.

### **3.6 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan**

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten und Fachplanungen erstellt und ihre Ergebnisse zum Entwurf übernommen:

- Planungsbüro C. Hein Freier Landschaftsarchitekt bdla, Dresden  
Grünordnungsplan und Umweltbericht, Dezember 2023
- Dr. Volkmar Kuschka  
Artenschutzfachbeitrag, November 2023
- i-BRAS Ingenieurbüro für Bau- und Raumakustik / Schallschutz, Limbach-Oberfrohna  
Schallimmissionsprognose, Dezember 2023

## **4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ENTWICKLUNGSABSICHTEN**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Übergeordnetes Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Weiterentwicklung, Umstrukturierung und Revitalisierung der derzeit mindergenutzten Flächen und denkmalgeschützten Gebäude des Wanderer-Areals. Das Plangebiet soll im Bestand durch das Eröffnen zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten wieder intensiver als in den letzten Jahren genutzt und zudem in Teilen die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung geschaffen werden.

Die ehemaligen Wanderer-Werke sind bis heute überregional bekannt und wichtiger Bestandteil der Chemnitzer und mitteldeutschen Industriekultur. Diese Gebäude nach langem Leerstand wieder in Nutzung zu bringen und mit neuem Leben zu füllen, ist daher wesentliches Ziel der Planung. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung können die Denkmale als identitätsstiftende Bausteine als Mittelpunkt eines lebendigen Quartiers der Zwickauer Straße neue Impulse verleihen und somit auch die Umsetzung übergeordneter gesamtstädtischer Ziele befördern.

Dazu ist jedoch eine Aufweitung des möglichen Nutzungsspektrums erforderlich. Bisher waren im Plangebiet entsprechend der Betrachtung nach § 34 BauGB ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese sollen nunmehr durch weitere Nutzungen ergänzt werden können, um eine Projektentwicklung am Standort zu unterstützen. Daher werden die Baugebiete im Plangebiet überwiegend als Urbane Gebiete MU festgesetzt, in denen neben gewerblichen auch weitere Nutzungen wie beispielsweise soziale und kulturelle Einrichtungen, Gastronomie

sowie Wohnen zulässig sind. Besonderes Augenmerk muss dabei auf einer konfliktfreien Nachbarschaft zwischen möglichen Wohnnutzungen bzw. anderen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe liegen. Ziel ist das Befördern eines vielfältigen Nutzungsmixes, um so das Gebiet aufzuwerten.

Stadträumlich sollen dabei auch zukünftig vor allem die Denkmale den Charakter des Quartiers und die Raumwahrnehmung prägen. Daher steht im Plangebiet in erster Linie eine Revitalisierung des Bestandes im Fokus der Bemühungen, das heißt die Wiederbelebung der vorhandenen Strukturen mit geeigneten Nutzungen. Es sollen vor allem für die denkmalgeschützten Gebäude im Sinne von Nachhaltigkeit und Kontinuität Perspektiven aufgezeigt werden. Eine bauliche Nachverdichtung und Ergänzung der Strukturen im Rahmen von nach § 34 BauGB bestehenden Baurechten bleibt dennoch möglich und wird planungsrechtlich abgebildet.

Im Zusammenspiel zwischen reaktiviertem Bestand und ergänzenden Neubauten und Nutzungen kann der Charakter des Gebietes fortgeschrieben werden und somit ein attraktiver innerstädtischer Standort zum Leben, Wohnen und Arbeiten entstehen.

## **4.2 Verkehrserschließung**

### **4.2.1 Äußere und innere Verkehrserschließung**

Verkehrstechnisch sind die Bestandsnutzungen im Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage durch das vorhandene Straßennetz vollständig erschlossen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft mit der Zwickauer Straße eine bedeutende Städteingangsmagistrale, die die West-Ost-Verbindung zwischen dem Umland und den Stadtteilen Siegmars und Reichenbrand und dem Stadtzentrum herstellt.

Von Süden nach Norden wird das Plangebiet von der Jaenickestraße gequert, die in die Zwickauer Straße mündet. Über die Jaenickestraße erfolgt eine Anbindung nach Süden an der Messe Chemnitz vorbei an die Neefestraße/Bundesstraße 173 und die Autobahn BAB 72.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsstraßen nötig.

### **4.2.2 ÖPNV- Anbindung**

Das Plangebiet ist dank seiner innerstädtischen Lage gut an den ÖPNV angebunden.

An der Haltestelle Guerickestraße/Messe verkehren die Straßenbahnlinie 1 (Guerickestraße/Messe Chemnitz), der Ersatzverkehr für die Straßenbahnlinie 1 EV1 (Schönau – Zentralhaltestelle) im Tages- und die Nachtbuslinie N16 (Rabenstein Center – Zentralhaltestelle) im Nachtverkehr.

Gemäß Nahverkehrsplan für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau - 3. Fortschreibung, Beschluss B-002/2016 werden als Richtwerte für die Haltestelleneinzugsbereiche (Radius Luftlinie) als Regelfall 300 m festgesetzt. Dies ist im gesamten Plangebiet erfüllt.

Perspektivisch ist eine Streckennetzerweiterung in Richtung Schönau/ Reichenbrand vorgesehen, die mit einer Führung der Straßenbahnlinie bereits ab der Guerickestraße direkt über die Zwickauer Straße bis nach Reichenbrand einhergehen soll. Dafür erforderliche Vorhalteflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, werden aber im Zuge des nachfolgenden Planfeststellungsverfahrens konkretisiert.

Mit dem Bau der Straßenbahnstrecke werden gleichzeitig zeitgemäße Fußgänger- und Radverkehrsanlagen geschaffen sowie die gesamte Zwickauer Straße zwischen den Knotenpunkten Guerickestraße/Jaenickestraße und Kirche Reichenbrand städtebaulich deutlich aufgewertet. Darüber hinaus wird für den gesamten ÖPNV und den Fußverkehr Barrierefreiheit entlang der Trasse hergestellt, wobei die Einordnung von Mobilitätsstationen und attraktiven Verknüpfungsstellen einschließlich P+R-Anlagen mit geprüft werden.

### **4.2.3 Fuß- und Radverkehr**

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes ist durch beidseitige Gehwege an den öffentlichen Straßen gegeben.

Über die Radverkehrsanlagen auf der Jaenickestraße kann das Plangebiet aus Richtung Süden erreicht werden. Derzeit besteht über den Knoten mit der Zwickauer Straße hinaus jedoch

keine Fortsetzung für den Radverkehr, insbesondere fehlt der Anschluss an den Kappelbachweg.

Auf der Zwickauer Straße befinden sich keine separaten Radverkehrsanlagen.

#### **4.3 Technische Infrastruktur**

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass alle erforderlichen Medien zur Ver- und Entsorgung anliegen. Der Leitungsbestand findet sich überwiegend in den öffentlichen Straßenräumen der Zwickauer und der Jaenickestraße. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann wie folgt realisiert werden.

##### **4.3.1 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet ist vollständig an die Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung angeschlossen und verfügt über mehrere Trinkwasseranschlüsse. Die Versorgung erfolgt aus der Zwickauer Straße (Leitungsgröße DN 200) und der Jaenickestraße (Leitungsgröße DN 150).

Wassermengen für eine weitere Entwicklung des Gewerbestandortes sind vorhanden.

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 8 bar.

Löschwasser steht mit einer Menge bis zu 192 m<sup>3</sup>/h (1,5 bar) zur Verfügung.

Prinzipiell bleibt das Leitungssystem also in der jetzigen Lage bestehen und muss gesichert werden. Stichleitungen und Hausanschlüsse können von allen Versorgungsleitungen abgehend errichtet werden.

##### **4.3.2 Löschwasserversorgung**

Für das Gebiet wird im Rahmen des Grundschutzes von einem Löschwasserbedarf von 96m<sup>3</sup>/h ausgegangen. Die eigentliche Bedarfsfestlegung ist unabhängig von der Trinkwasserversorgung und obliegt der Stadt Chemnitz selbst.

Die erforderliche Löschwassermenge steht im anliegenden Trinkwassernetz zur Verfügung.

##### **4.3.3 Entwässerung**

Das Plangebiet ist durch das bestehende Mischwassersystem in den angrenzenden Straßen als abwasserseitig erschlossen zu betrachten.

Die getroffenen Festsetzungen zu Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen entsprechen der Forderung nach Reduzierung des Regenwasserabflusses für Neubauten. Im Rahmen der Bestandsentwicklung wird weiterhin von einer Ableitung des Niederschlagswassers, wie im Bestand, ausgegangen.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bbauungsplanes werden die Rahmenbedingungen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einschließlich Möglichkeiten und Umfang von ggf. erforderlicher Rückhaltung/Drosselung in einem Entwässerungskonzept untersucht.

Aufgrund der Altlastensituation ist die Errichtung von Versickerungsanlagen nicht möglich.

Entsprechend § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz bedarf die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer eigenen schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz.

##### **4.3.4 Stromversorgung**

Die Flurstücke im Plangebiet sind über die im vorhandenen Straßennetz befindlichen Stromversorgungsleitungen erschlossen.

Es sind sowohl Mittelspannungs- als auch Niederspannungsanlagen vorhanden. Je nach Art der Nutzung und des elektrischen Leistungsbedarfes sind ggf. eine oder mehrere Ortsnetzstationen bzw. Kundenstationen erforderlich.

#### 4.3.5 Gasversorgung

Im Plangebiet bestehen Näherungen mit dem Gasleitungsbestand der inetz/eins.

Diese betreffen im Einzelnen:

- ND-Gasleitung DN 300 St entlang Fahrbahn Zwickauer Str. – in Betrieb
- HA-Gasleitung d 90 PE Gebäude Zwickauer Str. 223a – in Betrieb
- Gasanschlussleitung DN 200 St Gebäude Zwickauer Str. 225 – in Betrieb
- Gasanschluss d 90 PE Gebäude Zwickauer Str. 227 – in Betrieb
- Stillgelegte Gasleitungen 2x DN 150 St Höhe Gebäude Haus-Nr. 225 und 227

Die Planung ist ohne Umverlegung der Gasleitung im Baufeld vorzunehmen. Sollte eine Umverlegung der Gasleitung aus technologischen bzw. örtlichen Gegebenheiten nicht vermeidbar sein, ist eine Abstimmung mit inetz zwingend und rechtzeitig erforderlich.

#### 4.3.6 Fernwärme

Innerhalb des Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Fernwärme-/ Fernkälteleitungen.

#### 4.3.7 Kommunikationsnetze/Glasfaser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen, verlegt in Gehwegen und Straßenquerungen (Leerrohr, Schutzrohrverbände mit LWL-Cu-Kabel), die zu beachten sind.

Ein Anschluss neuer Vorhaben ist möglich.

#### 4.3.8 Stadtbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sind an den öffentlichen Straßen Beleuchtungsanlagen vorhanden und in den öffentlichen Gehwegen eingeordnet. Es sind keine Trassen in Privatgrundstücken vorhanden.

Die Kabel sind im Schutzrohr verlegt. Da keine Veränderung des Straßen- und Wegeverlaufes vorgesehen ist, ist kein Handlungsbedarf erkennbar.

### 4.4 Grünordnerisches Konzept

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan zur Bestandserfassung, Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft und der Schutzgüter und zur Entwicklung grünordnerischer Maßnahmen erarbeitet. Nach der Bestandserfassung und Bewertung der Flächen und des Gehölzbestandes wurden Maßnahmen entwickelt und in die Festsetzungen übernommen. Der Grünordnungsplan findet sich im Anhang der Begründung (Anhang 3).

Aufgrund der planungsrechtlichen Einschätzung der Flächen als Innenbereich nach § 34 BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsausgleichs-Regelung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG nur für bauliche Anlagen erforderlich, die über nach § 34 BauGB bestehende Baurechte hinausgehen. Das trifft im vorliegenden Bebauungsplan nicht zu. (vgl. Kap. 4.3)

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind jedoch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Daher erfolgen Regelungen zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter und zur Sicherung des Artenschutzes.

Der Fokus der zukünftigen Entwicklung liegt im Plangebiet aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudestrukturen und der angestrebten Entwicklung als „Leuchtturmprojekt“ mit gesamtstädtischer Ausstrahlung eindeutig auf der baulichen Entwicklung. Mit der zulässigen Überbauung der ausgedehnten Ruderalfläche und Gehölzbestände im Norden des Plangebietes gehen wertvolle Grünstrukturen verloren, die ökologische Gesamtsituation verschlechtert sich. Grünordnerische Maßnahmen können im Rahmen der vorgefundenen Situation nur begrenzt wirksam werden. Gemäß § 1a Absatz 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wichtiger Bestandteil der Grünordnung ist der Erhalt im Plangebiet vorhandener prägender Gehölze und Gehölzstrukturen zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes, der Durchlüftung und zum Erhalt von Lebensräumen. Die vorhandenen Grünstrukturen insbesondere an der Zwickauer Straße, entlang der Jaenickestraße und im Bereich der öffentlichen Grünfläche prägen den Charakter des Gebietes und ihr Erhalt kann zu einer Aufwertung und Herausbildung eines qualitativollen Areals beitragen.

Aufgrund bestehender Baurechte nach § 34 BauGB auf dem Flurstück 192/12 der Gemarkung Schönau, denen mit der Festsetzung der Fläche als Bestandteil des Urbanen Gebietes MU1 und der Ausweisung eines Baufeldes für eine Neubebauung entsprochen wird, kommt es hier zu erheblichem Gehölzverlust. Die Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis der Baumschutzsatzung. Der mit der Realisierung der Planung einhergehende Gehölzverlust kann innerhalb des Plangebietes absehbar nicht ausgeglichen werden.

Darüber hinaus wird durch Maßnahmen zur Dachbegrünung und zum Anpflanzen von Gehölzen zu einer Minimierung des Eingriffs beigetragen.

#### **4.5 Eingriffssituation**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG und des § 8 SächsNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, wozu auch der Boden gehört, oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Das gesamte Plangebiet wird nach § 34 Abs. 2 BauGB als Gewerbegebiet eingestuft. Es bestehen also Baurechte für die Bestandsgebäude und für ergänzende Bauten im Sinne der Nachverdichtung. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung der zulässigen Nutzungen, die ausgewiesenen Baufelder fixieren die nach § 34 BauGB mögliche Nachverdichtung räumlich. Mit dem Bebauungsplan entstehen jedoch keine Baurechte, die über den Anwendungsmaßstab des § 34 BauGB hinausgehen. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, jedoch nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB und das Beibehalten der in diesem Rahmen möglichen Baurechte zieht nach sich, dass gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden sind. Damit unterliegt das Plangebiet nicht der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB.

Unabhängig davon haben gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 1, 2, 4 BauGB für die Bauleitplanung jedoch die Ziele des Landschaftsplanes und des Umwelt- und Bodenschutzes Relevanz.

Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB ist die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz unter Beachtung des § 19 Abs. 2 Satz 3 SächsNatSchG die Rechtsgrundlage für die Beurteilung des Baumbestandes und notwendig werdende Ersatzmaßnahmen für nicht als zu erhaltend festgesetzte geschützte Grundstücksbäume. Ein Ersatz für die zu fällenden Gehölze ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der bereits bestehenden hohen Flächeninanspruchnahme absehbar nicht möglich und muss auf Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Regelungen dazu sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

#### **4.6 Artenschutzrechtliches Konzept**

Nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.2006 und dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 ist für alle Vorhaben (auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten), eine artenschutzrechtliche Prüfung für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie, Rote-Liste-Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erforderlich.

Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist die Beachtung der Vorschriften des Artenschutzes grundlegend. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Bei Anwendung dieser nationalen Schutzbestimmungen sind die Europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL)

zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können. Innerhalb eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG darzulegen. Dazu zählen geeignete Maßnahmen, durch die Verbotsstatbestände vermieden werden können oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen. Zu beachten sind auch die Anforderungen der Ausnahmegesetzgebung des Art. 12 und 16 FFH-RL sowie Art. 5 der VogelschutzRL im Rahmen einer möglichen Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG.

#### **4.6.1 Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchung**

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde für den gesamten Geltungsbereich eine Spezielle Artenschutzprüfung im Hinblick auf Brutvogelarten und Fledermäuse durchgeführt und die Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet.

Durch den Bebauungsplan ermöglichte bauliche Maßnahmen können sowohl im Gebäudebestand als auch auf Grünflächen (einschließlich brachliegender Flächen) zu Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten führen. Nach Abschichtung und Bestandsaufnahme relevanter Artengruppen ist eine Betroffenheit insbesondere von 13 im Plangebiet nachweislich brütenden und 6 weiteren potentiell hier brütenden Vogelarten sowie von bis zu 10 Arten Fledermäusen möglich. Der Nachweis einer Quartiernutzung wurde nur für die Zwergfledermaus erbracht, während die meisten hier nachgewiesenen Arten das Gebiet nur passieren bzw. zur Jagd nutzen.

Aus den prognostizierten Wirkungen des Bebauungsplans leiten sich mögliche Verletzungen der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote Nr. 1 bis 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG ab. Diese können in der Regel jedoch durch geeignete Maßnahmen vermieden werden, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Unvermeidbar ist vor allem die Beseitigung von Fortpflanzungsstätten der im Baufeld im Urbanen Gebiet MU1 (von Gehölzen bestandene Brachfläche) und im Bereich von Bauschäden an den Bestandsgebäuden brütenden Vögeln (insbesondere Dohle, Turmfalke, Mauersegler, Hausrotschwanz). Auch die Beseitigung von Ruhestätten der Zwergfledermaus an den Gebäuden Zwickauer Straße 221 und 225 bei einer baulichen Sanierung bzw. beim Umbau der Gebäudesubstanz tritt unvermeidbar ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der § 44 Abs. 5 BNatSchG angewandt werden, der die Gültigkeit der Zugriffsverbote des Abs. 1 einschränkt und einen vorgezogenen Ausgleich ermöglicht. Entsprechende vorgezogene Maßnahmen werden vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind vor allem an neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen bei schrittweiser Sanierung auch an einem bereits fertiggestellten Teil des gleichen Gebäudes. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Zugriffsverboten ist auf dem jetzigen Planungsstand nicht geboten. Sie kann insbesondere dann notwendig werden, wenn bestimmte Maßnahmen zur Sanierung von Altlasten die Verbote verletzen können. In diesem Fall sind ähnliche Maßnahmen zu ergreifen, um den Erhaltungszustand der lokalen Populationen betroffener Vogel- oder Fledermausarten günstig zu erhalten.

Die in der Speziellen Artenschutzprüfung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sowie relevante Hinweise gegeben.

## 5 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangeltungsbereichs werden den verschiedenen Nutzungen und räumlichen Ausprägungen nach differenziert festgesetzt. Im Norden des Plangebietes an der Zwickauer Straße sowie östlich der Jaenickestraße sind Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO angeordnet und im Süden des Plangebietes westlich der Jaenickestraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung zur Revitalisierung der Flächen ermöglicht.

#### Urbane Gebiete MU

Mit der Festsetzung von Urbanen Gebieten **MU** wird das Nutzungsspektrum im Gebiet gegenüber dem nach § 34 BauGB als Gewerbe einzuschätzenden Bestand für verschiedene ergänzende Nutzungen und für Wohnen geöffnet. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein, jedoch aus allen drei Kategorien Nutzungen enthalten. Urbane Gebiete stehen damit exemplarisch für die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege und sind somit geeignet, die am Standort verfolgten städtebaulichen Ziele umzusetzen und die Entstehung eines lebendigen Quartiers zu befördern.

Insbesondere mit der Zulässigkeit von Wohnnutzungen eröffnen sich neue Perspektiven für die bislang erfolglosen Revitalisierungsbestrebungen der leerstehenden Baudenkmale, sodass die Chancen für die bauliche Entwicklung des Gesamtgebietes verbessert werden.

Die Festsetzung entspricht auch den Aussagen des Rahmenplanes Zwickauer Straße, der für das Wanderer-Areal einen „Nutzungsmix mit Gewerbebetrieben, Wohnlofts, Räumen für Kreativität und Wissenschaft sowie Ausstellungen und Events (z. B. eine Wiss-Tech-Akademie, Forschung zur Zukunft der Mobilität, Probestudios sowie Studios und Archive)“ vorsieht.

Zur Sicherung der Konfliktfreiheit wurde die Verträglichkeit der Bestandsnutzungen im Plangebiet und seiner Nachbarschaft mit den Urbanen Gebieten in einem Schallgutachten untersucht, dessen Ergebnisse im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung fanden.

Mit der Festsetzung Urbaner Gebiete wird einerseits dem Strukturwandel im Gebiet Rechnung getragen und andererseits eine Entwicklungsperspektive für die Quartiere insgesamt und besonders der denkmalgeschützten Gebäude an diesem innerstädtischen Standort geschaffen.

#### Allgemein zulässige Nutzungen

Entsprechend § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten **MU** folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gegenüber diesem Katalog allgemein zulässiger Nutzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan Einschränkungen getroffen. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird aufgrund der bestehenden Lärmimmissionen des südlich angrenzenden Messe-Parkplatzes Wohnen aus dem Teilgebiet **MU3** ausgeschlossen. Außerdem erfolgen Regelungen zur Begrenzung von Einzelhandelseinrichtungen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. (s. u.)

Mit der Festsetzung Urbaner Gebiete ist ein Nutzungsspektrum umrissen, das eine attraktive Mischung im Gebiet ermöglicht und die Entstehung eines lebendigen Quartiers befördert.

### Differenzierung nach Arten allgemein zulässiger Nutzungen

In den Urbanen Gebieten werden Einzelhandelseinrichtungen begrenzt. Die Festsetzungen setzen das mit Stadtratsbeschluss vom 13.09.2023 als Grundlage für die weitere Handelsentwicklung beschlossene, durch „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz“ um. Wesentliches Ziel ist demnach die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt durch ihren Ausbau als attraktive Einzelhandelsstandorte.

Ohne weitere Festsetzung sind in Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe generell bis zu einer Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup>, also unterhalb der Grenze der Großflächigkeit, zulässig. Da das Plangebiet jedoch nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, werden unter Würdigung des gesamtstädtischen Kontextes Begrenzungen der Handelsnutzungen erforderlich.

Die festgesetzte ortstypische Sortimentsliste legt die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz einzelner Sortimente fest. Sie enthält drei Kategorien, die individuell auf die Stadt Chemnitz zugeschnitten sind. Die „Chemnitzer Liste“ fungiert als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, z. B. um Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren.

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Begrifflichkeiten „Kernsortimente“ und „Randsortimente“ sind wie folgt definiert:

- Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment, dem Hauptsortiment, bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (Quelle: Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen vom 03.04.2008).
- Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Wortlaut „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind (vgl. OVG NRW: 7A D 108/96.NE).

#### *Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment*

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen (A-, C- und D-Zentren) zulässig, die zu erhalten und zu entwickeln sind. Darüber hinaus sind Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte sowie deren Abriss und Neubau unter bestimmten Voraussetzungen an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Privilegierten Nahversorgungsstandorten zulässig.

Für das Plangebiet ist festzustellen, dass darin

- kein zentraler Versorgungsbereich und
- kein Privilegierter Nahversorgungsstandort liegt.

Für solche Bereiche des Stadtgebietes beinhaltet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine restriktive Grundhaltung, die sich in der Festsetzung widerspiegelt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unzulässig sind. Die Festsetzung basiert auf folgenden Sachverhalten:

- Rein quantitativ verfügt Chemnitz bereits über eine hohe nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung.
- Es gilt das Ziel umzusetzen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

- Verbleibende Spielräume sollen in Gebieten genutzt werden können, die über keine oder eine schlechte Nahversorgung verfügen.

Generell ausgenommen von dem festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind Betriebe des Ladenhandwerks (Bäcker, Fleischer), Kioske und Getränkemärkte, da von solchen Ansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Privilegierten Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist ein Ausnahmeverbehalt festgesetzt, wonach ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugelassen werden können, wenn deren Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt und das Non-food-Randsortiment auf maximal 10% der Gesamtfläche begrenzt ist.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz erfüllt ein Lebensmittelbetrieb mit bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das Kriterium „deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit“.

Die gleichzeitige Begrenzung des Non-food-Randsortiments auf maximal 10% der Gesamtfläche dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt sowie C- und D-Zentren).

Durch den festgesetzten Ausnahmeverbehalt bleibt die Entscheidung über die Anwendung noch offen, d.h. auch wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen, besteht kein Rechtsanspruch auf deren Erteilung. Die Entscheidung liegt vielmehr im pflichtgemäßen Ermessen des Baugenehmigungsamtes, wobei die Gewährung einer Ausnahme auch an Auflagen geknüpft werden kann. Das Baugenehmigungsamt kann eine Genehmigung in Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nur im Einvernehmen mit der Stadt Chemnitz erteilen.

Ob der Ausnahmeverbehalt Anwendung finden kann, bemisst sich auch danach, ob es sich bei dem Vorhaben um einen solitären Nahversorgungsbetrieb handelt. Hintergrund ist, dass der Ausnahmeverbehalt festgesetzt ist, um das Schließen einer Lücke in der Nahversorgung zu ermöglichen. Die Anwendung des Ausnahmeverhalts ist nicht angezeigt, sofern im Umfeld bereits ein Nahversorger existiert oder andere Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind und das Entstehen bzw. die Verfestigung einer Einzelhandelsagglomeration besteht.

#### *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment*

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in den A-, C- und D-Zentren zulässig. Wie bereits dargelegt, trifft das auf das Plangebiet nicht zu. Im Ergebnis sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment vorliegend nicht zulässig.

Durch die Festsetzung wird dem Ziel Rechnung getragen, die zentrenrelevanten Sortimente konsequent auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und diese damit zu stärken.

Es ist ein Ausnahmeverbehalt festgesetzt, wonach ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden können, wenn es sich um Kleinbetriebe handelt. In diese Kategorie fallen Betriebe mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

#### *Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment*

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz unterliegen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment aufgrund der fehlenden Innenstadtrelevanz in geringerem Ausmaß strengen Regulierungen, d. h. die Steuerungsnotwendigkeit ist demnach geringer. Solche Einzelhandelsbetriebe sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Die textliche Festsetzung ermöglicht auch ein ergänzendes Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten, das sich mittlerweile in den meisten Branchen etabliert hat. Um die Eigendynamik dieser Sortimente zu begrenzen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, sind die zentrenrelevanten Randsortimente jedoch bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche auf weniger als 10 % beschränkt.

### *Handel mit Kfz*

Als Sonderform von Einzelhandelsbetrieben wird auch der Handel mit Kraftfahrzeugen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Betriebe regelmäßig eine störende Wirkung auf den Stadtraum entfalten. Aufgrund der starken Freiflächennutzung mit in der Regel nur eingeschossigen, kleineren Büro- oder Werkstattgebäuden und ausgedehnten Abstellflächen für Fahrzeuge haben diese Unternehmen keine positive Wirkung auf die stadträumliche Gliederung und stehen dem städtebaulichen Ziel der Reaktivierung der großvolumigen, denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie einer Nutzungsintensivierung im Gebiet entgegen.

### *Sex-Shops*

Aufgrund des mit ihnen verbundenen negativen Images, zum Schutz der Wohnnutzung und zur Verhinderung von Abwertungsprozessen im Plangebiet werden Sex-Shops ebenfalls ausgeschlossen.

### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Entsprechend § 6a Abs. 3 BauNVO können in Urbanen Gebieten **MU** folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und
- Tankstellen.

Diese werden im vorliegenden Bebauungsplan beide aufgrund der in der Regel mit ihnen einhergehenden Störwirkung ausgeschlossen. Diese beiden Nutzungsarten sind nicht geeignet, der Transformation des Gebietes zu einem vielfältig genutzten, attraktiven Quartier positive Impulse zu verleihen.

Für die Ausübung freier Berufe sind entsprechend § 13 BauNVO generell in Urbanen Gebieten sowohl Räume als auch Gebäude zulässig.

### **Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE**

Die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten eröffnet eine große Bandbreite an Nutzungen, womit gute Ausgangsbedingungen für eine Weiterentwicklung und Revitalisierung des Altstandortes geschaffen werden. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE** sind dabei nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie solche Gewerbebetriebe und öffentlichen Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind, das heißt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Einschränkung werden die allgemein zulässigen Nutzungen so eingegrenzt, dass die vorgesehene Entwicklung der angrenzenden Urbanen Gebiete konfliktfrei erfolgen kann.

### allgemein zulässige Nutzungen

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO und unter Beachtung des getroffenen Ausschlusses allgemein zulässiger Nutzungen sind in den GEE im Plangebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Ausschluss von nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen und Lagerplätzen erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfes dieser Anlagen, der der geplanten baulichen Verdichtung und Raumbildung widerspricht. In der innerstädtischen Lage des Plangebietes sollen kompakte Baustrukturen entstehen, die positiv auf den Stadtraum wirken.

Weiterhin werden unter Berücksichtigung des angestrebten Nutzungsspektrums im Gebiet auch Prostitutionseinrichtungen ausgeschlossen. Das Plangebiet soll entsprechend seiner innerstädtischen Lage und der Planungsziele für attraktive Wohnnutzungen, Büros, Geschäftsräume, kleine Handelsflächen, Gastronomie und Gewerbe entwickelt werden. Eine Ansiedlung von Prostitutionseinrichtungen stünde diesen städtebaulichen Zielen kontraproduktiv entgegen.

Für die Ausübung freier Berufe sind entsprechend § 13 BauNVO generell in Gewerbegebieten sowohl Räume als auch Gebäude zulässig.

#### Differenzierung nach Arten allgemein zulässiger Nutzungen

Im Zuge der weiteren Differenzierung werden unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Standortes bestimmte Arten allgemein zulässiger Nutzungen ausgeschlossen.

So sind im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE** im Plangeltungsbereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Auch Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes können als untergeordnete Nebenbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Bedingung ist, dass sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sind und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt in Gewerbegebieten einen konsequenten planungsrechtlichen Ausschluss von Einzelhandel bis auf den ggf. zuzulassenden Annexhandel/Werksverkauf. Diese Empfehlung wird durch die textlichen Festsetzungen umgesetzt. Damit wird auch dem städtebaulichen Ziel entsprochen, das Plangebiet für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten.

Der Annexhandel/Werksverkauf kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb untergeordnet bleibt und bei zentrenrelevanten Sortimenten eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Durch die Flächenbegrenzung bei den zentrenrelevanten Sortimenten kann sichergestellt werden, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche kommt.

#### Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Der Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten erfolgt aufgrund der von ihnen ausgehenden Störwirkung auf in den angrenzenden Urbanen Gebieten zulässige Wohnnutzungen und zur Sicherung eines verträglichen Nutzungsmixes innerhalb des gesamten Plangebietes. Die Errichtung von Vergnügungsstätten mit den damit verbundenen städtebaulichen Folgen wie Imageverlust und Entwertung der Umgebung ist nicht mit dem Ziel der Aufwertung und Revitalisierung des Plangebietes vereinbar.

#### Gliederung auf Gemeindeebene

Mit der Planung des eingeschränkten Gewerbegebietes **GEE** an der Jaenickestraße gehen Einschränkungen hinsichtlich der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten einher, um eine verträgliche Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen herzustellen.

Im Stadtgebiet von Chemnitz stehen andere Standorte für nicht kontingentierte gewerbliche Nutzungen bereit, beispielsweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 der zwischenzeitlich eingemeindeten Gemeinde Lichtenwalde „Gewerbegebiet an der Lichtenwalder Höhe“ (1992), der weder zeichnerisch noch textlich Einschränkungen hinsichtlich von Emissionskontingenten der gewerblichen Nutzung festsetzt.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossigkeit sowie zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### Grundflächenzahl

Entsprechend § 17 BauNVO wird in den Urbanen Gebieten **MU** und im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEE** eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, dass es nach den Orientierungswerten der BauNVO in Urbanen und in Gewerbegebieten grundsätzlich möglich ist, eine Bebauung oder Versiegelung von 80% der Grundstücksfläche im Bebauungsplan zuzulassen. Dadurch wird ein Mindestmaß an natürlichen Bodeneigenschaften auch in intensiv genutzten Baugebieten gesichert.

Der Orientierungswert der BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, um eine gute Ausnutzung des innerstädtischen Standortes und eine angemessene Entwicklung zu befördern.

Innerhalb der Baugebiete mit ihrer Gesamtfläche von ca. 44.750 m<sup>2</sup> ergibt sich mit der festgesetzten GRZ von 0,8 eine zulässige Gesamtversiegelung von ca. 35.800 m<sup>2</sup> Fläche. In diesem Wert sind die bereits vorhandenen nicht unwesentlichen Bebauungen und Versiegelungen von ca. 33.000 m<sup>2</sup> inbegriffen.

Im Plangebiet wird von der Möglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO, eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO auch über den Wert von 0,8 hinaus zuzulassen, kein Gebrauch gemacht. Somit bleibt die zulässige Versiegelung im Plangebiet auf 0,8 begrenzt. Die Regelung erfolgt zur Sicherung der festgesetzten Obergrenze und aus ökologischen Gründen zum Erhalt eines Mindestmaßes an unversiegelten Bodenbereichen.

#### Geschossigkeit und Höhe baulichen Anlagen

Das Plangebiet ist von den bestehenden, denkmalgeschützten Gebäuden unterschiedlicher Kubaturen und Entstehungszeiten geprägt und fast vollständig bebaut. Lediglich westlich der Jaenickestraße sind in zwei Baufeldern noch Neubebauungen möglich.

Um die Revitalisierung der Denkmale planungsrechtlich zu sichern, werden die Geschossigkeiten und Gebäudehöhen des Bestandes jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die Festsetzung der Gebäudehöhen wurde dabei durch Aufrundung etwas Spielraum im Sinne einer unproblematischen Umsetzung gewährt. Zudem werden die vorhandenen Eigenarten der Denkmale mit bestehenden Aufbauten und anderen untergeordneten Gebäudeteilen am oberen Gebäudeabschluss berücksichtigt, indem für diese eine Überschreitung der Gebäudehöhen zulässig ist.

Weiterhin darf im gesamten Plangebiet die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Anlagen sowie ihre Einhausungen um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn diese mindestens um 3,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind. Das betrifft beispielsweise Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie Kühl- oder Lüftungstechnik, Klimaanlage, aber auch evtl. notwendige Aufzugsüberfahrten oder ähnliches.

Für das neue Baufeld im Norden des Urbanen Gebietes **MU1** werden die zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen in Anlehnung an das vorliegende Konzept des Grundstückseigentümers festgesetzt und deckt das nach § 34 BauGB bestehende Baurecht ab.

Das neue Baufeld innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes **GEe** ermöglicht eine Überbauung des bestehenden Parkdecks. In Anlehnung an das benachbarte Bestandsgebäude wird eine Gebäudehöhe von 15 m zugelassen, was einer maximal 4-geschossigen Bebauung entspricht.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Der denkmalgeschützte Bestand entspricht teilweise der offenen Bauweise mit Grenzabständen und Gebäudelängen kleiner als 50 m, teilweise sind Gebäude grenzständig errichtet und die großmaßstäblichen Strukturen überschreiten mit ihren Gebäudelängen deutlich die innerhalb der offenen Bauweise möglichen 50 m. Aufgrund dieser unterschiedlichen Typologien im Bestand erscheint es nicht erforderlich, für die beiden Baufelder für Neubebauungen Regelungen zur Bauweise zu treffen.

#### überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden über Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen Baufelder, innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung von Baufeldern wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ räumlich fixiert.

Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, besteht für die konkrete Gebäudeanordnung innerhalb der beiden neuen Baufelder Flexibilität.

Die denkmalgeschützten Gebäude werden dabei sehr genau umgrenzt, um ihre Kubaturen planungsrechtlich zu sichern. Dabei wurden die Baugrenzen je nach räumlicher Situation um 1 – 2,50 m vor die denkmalgeschützten Fassaden gesetzt. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung lässt damit geringfügige Modifizierungen der Gebäudehülle wie z. B. veränderte Eingangssituationen, das Anbringen vorgehängter Fassadenelemente oder den Anbau von Balkonen zu, zu denen im nachgeordneten denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechende Abstimmungen zu führen sind.

Im Zusammenspiel der Festsetzungen zu Abgrenzung der Baufelder und GRZ werden die Bestandsbauten gesichert und zugleich kann in angemessenem Maß eine Nachverdichtung auf den freien Flächen entstehen.

#### **5.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

##### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der zur Erschließung des Plangebietes genutzte Straßenraum der Jaenickestraße wird dem Eigentumsbestand und der bestehenden Widmung nach als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Dimensionierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche umfasst die zur Verfügung stehende Flurstücksbreite. Die Jaenickestraße ist im Bestand mit beidseitigem Gehweg ausgebaut. An der Jaenickestraße sind keine Änderungen vorgesehen.

Im Norden des Plangebietes werden Flächen südlich der Zwickauer Straße auf dem Flurstück 192/12 der Gemarkung Schönau als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Freihaltefläche für den langfristig geplanten Ausbau einer barrierefreien Haltestelle mit Mobilitätsstützpunkt und Infopoint im Zuge der künftigen Verlängerung der Straßenbahnlinie 1 bis Reichenbrand.

Die Breite der Freihaltefläche entspricht im westlichen Abschnitt den Vorgaben der zugrunde liegenden Machbarkeitsstudie, wurde im östlichen Abschnitt jedoch demgegenüber durch Reduzierung der Breite von Fußweg und Wartebereich zugunsten einer besseren Ausnutzung des privaten Baugrundstücks reduziert. Insgesamt beträgt die Breite der zu öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 192/12 der Gemarkung Schönau zwischen ca. 12 m und ca. 13,50 m.

Für die Straßenbahntrasse einschließlich Haltestellenbereich und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme erfolgen abschließende Regelungen im Zuge des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens, das in diesem Teilbereich den Bebauungsplan dann überlagert.

##### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich vor der Einmündung der Jaenickestraße in die Zwickauer Straße verschwenkt der straßenbegleitende Gehweg nach Osten. Er verläuft nicht mehr unmittelbar an der Fahrbahn, sondern durch die bestehende Grünfläche davon getrennt. Dieser Gehweg wird dem Bestand nach als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

##### Ein- und Ausfahrten

Für das Teilgebiet westlich der Jaenickestraße werden die möglichen Zufahrten vom öffentlichen Straßenraum aus festgesetzt.

So soll die Zufahrt zum Urbanen Gebiet **MU1** (Flurstück 192/12 der Gemarkung Schönau) von der Zwickauer Straße aus ausschließlich an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Damit werden die künftigen Haltestellenflächen von Ein- und Ausfahrten freigehalten.

An der Jaenickestraße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zu den westlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten **GEe** festgesetzt. Das ermöglicht die Einordnung einer gesonderten Zufahrt für die Flurstücke 192/13, 192/14 und 192/15 der Gemarkung Schönau. Bislang erfolgt deren Erschließung aus Richtung Norden von der Zwickauer Straße aus. Diese Erschließung ist über ein Wegerecht über das Flurstück 192/12 der Gemarkung Schönau gesichert. Hier soll eine Entflechtung ermöglicht werden. Die Anbindung an die Jaenickestraße ist an der festgesetzten Stelle verkehrlich möglich.

#### **5.1.5 Luftreinhaltung**

Um Luftverunreinigungen durch kleinräumige Schadstoffanreicherungen zu vermeiden und die Feinstaubbelastung insgesamt zu reduzieren, wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe

(Kohle) zur Raumheizung, Bereitung von Warmwasser und zur Erzeugung technologisch benötigter Prozesswärme im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz.

### **5.1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die schalltechnischen Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsbelastung und benachbarter bzw. im Plangebiet ansässiger oder zulässiger gewerblicher Nutzungen auf schutzbedürftige Nutzungen in den geplanten Urbanen Gebieten wurden in einem Schallschutzgutachten untersucht.

Auf Basis des Gutachtens wurden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen. Zur Unterscheidung und besseren Zuordnung der Festsetzungen wurde dazu im Rechtsplan die Kennzeichnung der unterschiedlichen Gebäude und Gebäudeteile mit den Buchstaben A bis J aus dem Schallschutzgutachten übernommen.

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet wird aus Richtung Norden maßgeblich von Verkehrslärm der Zwickauer Straße und aus Richtung Süden von Verkehrslärm der DB-Strecke Nr. 6258 Dresden-Werdau beeinflusst. Etwa mittig durch das Plangebiet verläuft die Jaenickestraße, die eine deutlich geringere Verkehrsbelegung als die Zwickauer Straße aufweist.

Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

#### *Ergebnisse*

Bezüglich des Verkehrslärmes am Tag treten insbesondere im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes Überschreitungen des Orientierungswertes auf. Davon betroffen sind vor allem die Baukörper B, C, D, E, H, I und J mit Überschreitungen bis zu 7,3 dB(A) aus der Lärmbelastung der Zwickauer Straße (Baukörper B) und bis zu 7,9 dB(A) aus der Lärmbelastung durch die Bahnstrecke (Baukörper E). Der eingeschossige Baukörper I im nördlichen Baufeld des Urbanen Gebietes MU1 ist nur als Verbindungsbau geplant und daher schalltechnisch ohne Relevanz. An den anderen Baukörpern treten keine bis geringfügige Überschreitungen auf.

Bezüglich des Verkehrslärmes in der Nacht ist die Situation deutlich konfliktbehafteter und es sind mit Ausnahme der beiden Innenhöfe in den Baukörpern D und F praktisch an allen Baukörpern und Fassaden Überschreitungen festzustellen. Von hohen Überschreitungen sind insbesondere die Baukörper B, C, D, E, H und J mit Überschreitungen bis zu 10 dB(A) aus der Lärmbelastung der Zwickauer Straße (Baukörper B) und bis zu 13,9 dB(A) aus der Lärmbelastung durch die Bahnstrecke (Baukörper E) betroffen. Der Baukörper A ist in etwas geringerer Ausprägung von Überschreitungen betroffen.

#### *Bewältigung der Lärmbeeinträchtigungen*

Zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Verkehrslärm ergeben sich grundsätzlich drei mögliche Wege: (1) Beachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG, (2) aktive bzw. städtebauliche Schallschutzmaßnahmen oder (3) passive Maßnahmen. Im vorliegenden Bebauungsplan kann aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, die aus städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen erhalten und wieder in Nutzung gebracht werden soll, der Trennungsgrundsatz (1) keine Anwendung finden. Der Standort der brachgefallenen Gebäude sowie der ungenutzten Flächen steht fest und daraus ergeben sich die Abstände zu den bestehenden Verkehrswegen (Schiene und Straße). Auch aktive Schallschutzmaßnahmen (3) wie z. B. die Errichtung von Schallschutzwänden oder Wällen sind aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der geringen Abstände zu öffentlichen Verkehrsanlagen nicht umsetzbar. Die für eine wirkungsvolle Abschirmung erforderliche Höhe wäre zudem aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht akzeptabel.

Insofern verbleiben zur Konfliktlösung nur Maßnahmen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden daher passive Schallschutzmaßnahmen (3) festgesetzt.

In den Baukörpern A, B, D, F, H, I, J sowie in Teilen des Baukörpers E ist die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Wohnungen oder vergleichbare Nutzungen) unter bestimmten Bedingungen möglich. Die Errichtung von Büroräumen oder vergleichbaren Nutzungen ist in allen Baukörpern A bis J möglich.

Für die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude kommt zum Schutz vor Verkehrslärm als geeignetes Hilfsmittel die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Betracht. Damit ist sicherzustellen, dass im Inneren der Wohngebäude zumutbare Wohn- und Lebensverhältnisse erreicht werden können. In der Rechtsprechung haben sich Werte für den Beurteilungspegel innen von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts verfestigt. Damit werden im Innenbereich tagsüber eine weitgehend störungsfreie Kommunikation und nachts ein weitgehend störungsfreies Schlafen ermöglicht.

In allen Baukörpern mit zulässiger Wohnnutzung oder vergleichbaren Nutzungen sind daher in Form einer lärmschutzgerechten Grundrissgestaltung Fenster von Schlafräumen in direkter Ausrichtung zur Zwickauer Straße bzw. zur Bahnstrecke zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu vermeiden. Fenster von Schlafräumen können davon abweichend in den genannten Ausrichtungen vorgesehen werden, sofern die betroffenen Schlafräume über eine vom Lärm abgewandte Gebäudeseite und damit über eine zweite Lüftungsmöglichkeit verfügen. Eine solche Lüftungsmöglichkeit über vom Lärm abgewandte Fassaden ist vorliegend nur in Richtung der beiden Innenhöfe der Baukörper D und F bzw. auf den abgewandten Südfassaden der Baukörper H bis J gegeben. Sind die vorgenannten Maßnahmen mittels planerischer Instrumente oder infolge der gegebenen Umstände nicht möglich, sollten Fenster von derartigen Räumen mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art ausgestattet werden, um den hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsel sicherzustellen. Die Notwendigkeit ergibt sich auch aus dem Umstand, dass an allen relevanten Fassaden mit potentieller Wohnnutzung oder vergleichbarer Nutzung (mit Ausnahme der beiden Innenhöfe) nächtliche Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von >45 dB(A) vorliegen. Ab dieser Schwelle ist im Allgemeinen kein ungestörter Nachtschlaf mehr möglich.

#### Gewerbelärm

Im großräumigen Umfeld des Plangebietes existieren gewerbliche Nutzungen, die zu berücksichtigen sind. Hierbei handelt es sich an der Zwickauer Straße um einen Bau- und Gartenmarkt (Leitermann) mit angrenzendem ALDI-Markt (gemeinsame Parkfläche mit Leitermann) und um eine Tankstelle mit Auto-Wasch-Center (Clean-Car-Station). Des Weiteren befindet sich südlich der DB-Strecke Nr. 6258 das Gelände der Messe Chemnitz. Die Messe Chemnitz ist die maßgebende Gewerbelärmquelle außerhalb des Plangebietes, was insbesondere auf die Nutzung im Nachzeitraum zurückzuführen ist.

Innerhalb des Plangebietes wurden ein bestehender Gewerbebetrieb (Fa. GEMAC) und das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet GEE berücksichtigt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm betragen 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, das entspricht dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.

#### Ergebnisse

Bezüglich des Gewerbelärms außerhalb des Bebauungsplanes am Tag wurden keine Überschreitungen festgestellt. Bezüglich des Gewerbelärms außerhalb des Bebauungsplanes in der Nacht sind vor allem der Baukörper A und die Baukörper C und E von zum Teil hohen Überschreitungen betroffen. Die Überschreitungen haben ihre Ursache in der Nachtnutzung der Messe Chemnitz.

Bezüglich des Gewerbelärms innerhalb des Bebauungsplanes wurden tags und nachts keine Überschreitungen festgestellt. Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet mit innerhalb der Urbanen Gebiete zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen wird durch Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes sichergestellt. Demnach sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

### *Bewältigung der Lärmbeeinträchtigungen*

Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Gewerbelärm sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form von TA Lärm konformen Maßnahmen im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich. Da in Anwendung der TA Lärm der Immissionsort 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes liegt, kommen passive Schallschutzmaßnahmen nur bedingt in Frage. Infolgedessen werden verschiedene bauliche Möglichkeiten festgesetzt, deren Ziel es ist, das Entstehen eines Immissionsortes nach TA Lärm zu verhindern. Folgende Optionen stehen zur Verfügung:

- Ausschluss von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an von Gewerbelärm betroffenen Fassaden:  
An folgenden Fassaden sind offenbare Fenster/Türen zu nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlafräume in Wohnungen und vergleichbare Nutzungen) nicht zulässig:
  - MU1, Baukörper A, Südfassade einschließlich Anbauten
  - MU2, Baukörper E, Westfassade  
MU2, Baukörper F, Ostfassade.
- Bauliche Lösungen im Rahmen der Fassadenausbildung:  
Unter folgenden Bedingungen können ausnahmsweise an diesen Fassaden offenbare Fenster/Türen zu nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden:
  - Einbau nicht öffentlicher Fenster/Türen unter Sicherung des hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsels
  - Einbau spezieller Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungsfunktion (z.B. „Hamburger Fenster“)
  - Vorbau geschlossener Räume wie z.B. verglaster Loggien oder verglaster Balkone, die selbst keinen schutzbedürftigen Raum darstellen oder Errichtung von Doppelfassaden, Glasfassaden oder Prallscheiben, sodass der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm 0,50 m vor dem geöffneten Fenster bzw. der geöffneten Tür von nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten wird.

Die Gebäudehüllen müssen darüber hinaus einen ausreichenden baulichen Schallschutz zum Schutz vor Außenlärm entsprechend der DIN 4109-1 aufweisen. Hierfür wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt, auf Basis derer die Dimensionierung der Außenbauteile zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erfolgen muss.

#### Maßgebliche Außenlärmpegel

Für alle Gebäude im Plangebiet ist zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine nach der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) entsprechende Luftschalldämmung der Gebäudehüllen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sicherzustellen (passiver Schallschutz).

Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen wurde im Bebauungsplan mit einem Beiplan die Lärmbelastung der betroffenen Fassaden durch Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel gekennzeichnet. Diese sind für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen.

In die Darstellung des Beiplans 1 wurden dabei je Fassadenabschnitt die höchsten ermittelten Pegel aus dem Schallgutachten übernommen. Aufgrund der Gebäudegeometrie bestehen jedoch teilweise erhebliche Differenzen zwischen den einzelnen Etagen am jeweiligen Immissionsort. Die genauen Werte sind der Tabelle Anlage 5 im Schallgutachten zu entnehmen. Im Zuge der Bauantragsverfahren

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge einer konkreten Planung der Gebäude nach der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Punkt 4.4 - Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu führen. Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind gemäß Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur

Grundfläche des schutzbedürftigen Raumes mit einem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren. Diese Korrektur kann jedoch nur anhand konkreter Grundrisse bzw. für detaillierte Planungen berechnet werden und wurde demzufolge im Rahmen des Schallgutachtens und der Festsetzungen nicht berücksichtigt.

#### Schwelle der Gesundheitsgefährdung

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (Tag 70 dB(A), Nacht 60 dB(A)) wird an wenigen Berechnungspunkten (Baukörper B, C, E und H) nachts überschritten. Die betroffenen Bereiche am Baukörper C und E sollen von Wohnnutzungen freigehalten werden. An den Baukörpern B und H handelt es sich um Grenzfälle durch Aufrundung.

## **5.2 Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen**

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen leiten sich aus dem Grünordnungsplan ab. Ziel der im Plangebiet durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen bzw. der entsprechenden Festsetzungen ist in erster Linie der Erhalt von prägenden Großgrünstrukturen sowie eine Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter.

Die Festsetzungen zur Grünordnung betreffen einerseits den Erhalt als funktional und ästhetisch wertvoll eingestufte Bestandsflächen, als auch die zukünftige Neupflanzung von Bäumen, sowie die Dach- und Fassadenbegrünung. Durch den Erhalt kleinerer Grünbereiche im Bestand und die Umsetzung der neuen Begrünungsmaßnahmen kann eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen des Plangebietes abgemildert werden.

### **5.2.1 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes wird auf dem städtischen Flurstück 192/6 der Gemarkung Schönau an der östlichen Straßenecke Jaenickestraße/Zwickauer Straße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine mit alten Kastanienbäumen bestandene Rasenfläche, die mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche dauerhaft in ihrem Bestand gesichert wird. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird durch eine östlich angrenzende Fläche mit Erhaltungsbindung innerhalb des Urbanen Gebietes **MU2** auf dem Flurstück 192/8 der Gemarkung Schönau ergänzt, innerhalb derer sich ebenfalls etliche geschützte und erhaltenswerte Gehölze befinden.

Die in der öffentlichen Grünfläche und östlich daran angrenzend stehenden alten mächtigen Bäume sind Rosskastanien. Sieben Bäume weisen einen Stammumfang von 197 cm bis über 330 cm auf.

### **5.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen getroffen, mit denen ein ökologischer Vermeidungs- und Verminderungseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotop, Wasser und Boden erreicht wird.

#### Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen und Fassadenbegrünung

Dächer von Neubauten im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** und im Urbanen Gebiet **MU1** sind als Flachdächer auszubilden. Diese eignen sich sehr gut für Dachbegrünungen.

Durch Dachbegrünung können negative Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Binden von Stäuben gemindert werden. Dachbegrünungen bewirken durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und die Dachbegrünung kann als Trittsteinbiotop wirken.

Im Plangebiet ist festgesetzt, dass Flachdächer zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen sind. Ein Flächenanteil zur Errichtung technischer Aufbauten wird damit freigehalten. Die Dächer sind als extensiv begrüntes Retentionsdach mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 75 l/m<sup>2</sup> auszubilden, um somit den Abfluss von Niederschlagswasser zu verzögern

und die Verdunstung zu erhöhen. Extensive Dachbegrünung erfordert einen geringen Pflegeaufwand. Mit der in der Pflanzenauswahlliste vorgegebenen Artenauswahl wird ein gutes Gedeihen am Standort gesichert. Eine Kombination mit Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen ist möglich und wünschenswert. Bei Errichtung von Dachbegrünungen und/oder Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen ist auf eine entsprechend konzipierte, ausreichende statische Belastbarkeit der Dächer zu achten.

Der neu zu schaffende Biotoptyp der extensiven Dachbegrünung schafft ein Dargebot an Blüten und Früchten für nicht bodengebundene Tierarten (Fluginsekten und in Folge auch Vögel). Wenn im Plangebiet Tiefgaragen errichtet werden, die über die Umfassungswände von Gebäuden herausragen, sind diese ebenfalls zu begrünen. Dazu sind mindestens 80 cm Boden aufzutragen, um ein Gedeihen der Anpflanzungen zu gewährleisten.

Neu zu errichtende Fassadenflächen, die auf einer Breite von mehr als 3,00 m frei von Fenstern oder Auslässen technischer Einrichtungen sind, sind durch geeignete Kletterpflanzen zu begrünen. Mit der Fassadenbegrünung kann Grünvolumen neu geschaffen werden. Durch die sommerliche Beschattung und winterliche zusätzliche Isolierung haben Fassadenbegrünungen insbesondere für den klimatischen Ausgleich eine herausragende Bedeutung. Begrünte Fassadenflächen bieten Lebensraum und Nahrung für verschiedene Tierartengruppen und tragen über die Rückverdunstung von Feuchtigkeit zu einem ausgeglichenen Gebietsklima bei.

Bepflanzungen erfüllen dabei eine Funktion für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Biodiversität und tragen zu einem ausgeglichenen Feuchtigkeitshaushalt in der Natur maßgeblich bei. Sie stellen Nahrung, Nist- und Lebensraum für Tiere dar, sie wirken über Schattenwurf, Rückhalt von Niederschlag und Verdunstung von Wasser und tragen zum Wohlbefinden im städtischen Umfeld fundamental bei.

#### Herstellung einer unbelasteten Oberbodenschicht

Auf Grund der industriellen Vornutzung im Plangebiet durch die ehemaligen Wanderer-Werke bestehen im gesamten Geltungsbereich belastete Böden. Daher ist bei einer Umgestaltung zu Grünanlagen bzw. bei einer vorgesehenen Nutzung als Hausgarten die Herstellung einer unbelasteten Bodenschicht erforderlich.

Die textliche Festsetzung wird getroffen, um innerhalb der stark überformten Flächen die Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere einer pflanzentragenden Bodenschicht, zu befördern und bestehende Wirkungspfade (hier Wirkungspfad Boden/Auffüllung – Mensch) zur Vermeidung einer Schadstoffaufnahme zu unterbrechen. Somit dient sie der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

Bisher gewerblich genutzte Flächen verfügen zudem in der Regel über keine durchwurzelbare bzw. keine ausreichend mächtige Bodenschicht für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

#### Farbgestaltung

Zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes werden Helligkeitswerte für Flächenbefestigungen geregelt und über den SRI-Wert (Solar Reflectance Index) festgesetzt. Absorption von Sonnenstrahlung geht mit einem Temperaturanstieg des Materials einher. Die Aufheizung urbaner Räume durch großflächig mit dunklen, gering reflektierenden Materialien befestigte Flächen führt zur Ausbildung von Wärmeinseln und negativen Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität und Gesundheitsparameter.

Bei der Materialwahl ist daher auf helle Farben und Flächenbeläge zu achten, um die Erwärmung der Flächen am Tag und nachfolgend auch die nächtliche Überwärmung möglichst gering zu halten.

### **5.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aufgrund der großen ökologischen und gestalterischen Bedeutung von Gehölzen werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen getroffen. Dies erfolgt auf Grundlage des Grünordnungsplanes und unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Gesichtspunkte sowie unter Beachtung der vom Stadtrat beschlossenen Pflanzlisten.

Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und bewirken durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Weiterhin kommt ihnen eine hohe stadtgestalterische Bedeutung zu. Sie bereichern und gliedern das Stadtbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, dienen der Orientierung und besitzen einen hohen ästhetischen Eigenwert.

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen für Anpflanzungen von Gehölzen entlang der Straßenräume, innerhalb der Baugebiete und auf Stellplatzflächen getroffen, da jeweils unterschiedliche ökologische Standortbedingungen und Entwicklungsziele zu beachten sind.

Die über die Pflanzlisten geregelte, zumindest anteilige Verwendung heimischer Gehölze bei der Freiflächengestaltung kann zu einer Verbesserung der Biotopqualitäten im Quartier beitragen und sichert ein gutes Gedeihen am Standort sowie ein Angebot an Lebensräumen und Nahrungsplätzen für verschiedene Tierarten.

#### Straßenbäume

Drei neue Straßenbäume werden am Rande des geplanten Haltestellenbereiches an der Zwickauer Straße im westlichen Abschnitt vorgesehen. Die Festsetzung entspricht den im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgesehenen Standorten. Die im östlichen Abschnitt der Haltestelle vorgeschlagenen 7 Baumstandorte können aufgrund der gegenüber der Machbarkeitsstudie reduzierten Flächen nicht eingeordnet werden.

#### Anpflanzungen auf privaten Grundstücken und auf Stellplätzen

Bei Nutzungsänderung, Abriss und/ oder Neubau von Gebäuden oder flächiger Umnutzung von Grundstücken sind an den festgesetzten Standorten Laubbäume zu pflanzen und Stellplatzflächen sind mit mindestens einem Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Dies dient der langfristigen Kompensation der durch die Gebietsrevitalisierung verursachten und im Sinne der gewünschten Quartiersentwicklung zu tolerierenden Gehölzfällungen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEE** sieht der Grünordnungsplan eine zusätzliche Eingrünung durch Gehölze in einer Breite von 4 m an der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze vor. Festgesetzt wird hier die grenzparallel Neuanpflanzung von 21 Bäumen innerhalb dieses Gehölzstreifens. An der nördlichen Grenze des **GEE** sind weitere 14 Baumstandorte ausgewiesen.

Zu beachten ist, dass alle Anpflanzungen innerhalb des **GEE** erst realisiert werden, wenn durch den Eigentümer oder einen Erwerber des Grundstückes Bauvorhaben umgesetzt werden und es zu einer Veränderung der Flächennutzung kommt. Insbesondere die Realisierung der nördlichen Baumreihe erfordert massive Eingriffe in Topographie und Gestaltung des Grundstückes.

In der südöstlichen Ecke des Plangebiets im Urbanen Gebiet **MU3** ist ein weiterer Gehölzriegel mit 3 neu zu pflanzenden Bäumen vorgesehen, der den vorhandenen bahnparallelen Grünzug an der Südgrenze des Plangebietes weiter stärken soll.

Alle Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen dienen der langfristigen Kompensation der durch die Gebietsrevitalisierung verursachten Gehölzfällungen vor Ort und einer gebotenen stadtoökologischen Aufwertung. Ein umfänglicher Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Gehölzstrukturen kann im Plangebiet nicht erreicht werden.

#### **5.2.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Plangebiet sind über die Jahre der Mindernutzung Grünstrukturen entstanden, die sowohl den Charakter des Gebiets maßgeblich prägen, als auch wichtige klimaökologische Funktionen erfüllen.

Der Gehölzbestand innerhalb der Plangebietsgrenzen wurde im Rahmen der Kartierungen erfasst und ist im Bestandsplan mit Gattung, Stammumfang und Kronendurchmesser dargestellt. Insgesamt wurden 150 Gehölze aus 18 Gattungen und 24 verschiedenen Arten nachgewiesen. Typische Arten im Gebiet sind u.a. Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Sal-Weide und Eberesche.

Die mit alten Gehölzen bestandenen Flächen befinden sich hauptsächlich entlang der Jaenickestraße mittig im Plangebiet und im nordwestlichen Bereich an der Zwickauer Straße. Der

auf den brachgefallenen Grundstücken durch Sukzession verbreitet entstandene Gehölzaufwuchs im Nordwesten des Plangebietes und entlang der Plangebietsgrenze im Osten wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes mit hoher Wahrscheinlichkeit weitgehend entfernt.

Wegen ihrer ökologischen und gestalterischen Bedeutung werden 35 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Deren Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen ist in jedem Fall zu vermeiden. Die Festsetzung wird durch verschiedene Flächen mit Erhaltungsbindung ergänzt, innerhalb derer vorhandene Grünstrukturen zu erhalten sind. Darüber hinaus sollte grundsätzlich bei Bauvorhaben immer überprüft werden, welche nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze erhalten werden können.

Da im Bereich an der Zwickauer Straße nach § 34 BauGB Baurechte bestehen, die mit Festsetzung des Urbanen Gebietes **MU1** einschließlich Baufeld auch im vorliegenden Bebauungsplan abgebildet werden, ist hier von einem Verlust der umfangreichen Gehölzbestände auszugehen.

Dabei gilt für das Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz. Für gemäß Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand ist ein Fällantrag mit Befreiung von der Unterschutzstellung zu beantragen. Mit Fällgenehmigung werden Ersatzmaßnahmen gemäß § 7 der Baumschutzsatzung beauftragt.

Absehbar ist, dass für die prognostizierbaren Fällungen und erforderlichen Pflanzungen innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Pflanzstandorte zu finden sein werden. Antragsteller werden in der Pflicht sein, externe Pflanzstandorte im städtischen Kontext anzubieten oder, sofern das nicht möglich ist, entsprechend den in der Stadt Chemnitz üblichen Sätzen für eine finanzielle Kompensation aufzukommen. Diese muss die Kosten für die Unterhaltungspflege der kommenden mindestens 25 Jahre berücksichtigen.

Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen dienen der Entwicklung eines grünen, attraktiven Stadtbildes und Straßenprofils in diesem Quartier. Den Straßenraum schattierendes Großgrün mindert die Aufheizung der Verkehrsflächen deutlich und trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Die zum Teil bereits jahrzehntealten Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten. Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Der Erhalt der Bestandsbäume und Gehölzflächen verfolgt darüber hinaus das gestalterische Ziel, im Plangebiet die Maßstäblichkeit zwischen Gebäuden und natürlichen Strukturen ablesbar zu erhalten und im Zusammenwirken mit den Bestandsgebäuden die Eigenart des Gebietes zu stärken.

### **5.3 Artenschutzfachliche Maßnahmen**

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung im Plangebiet durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt.

Aus der naturschutzfachlichen Bewertung der Wirkungen des Bebauungsplanes auf geschützte Arten ist abzuleiten, dass der Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Minderung nachteiliger Auswirkungen des Planes liegen muss.

#### Zeitraum für die Fällung von Gehölzen

Eingriffe in Vegetationsbestände (Gehölz-, Strauch- und Grasflächen) zur Baufeldfreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Oktober bis Februar zulässig.

Durch diese Maßnahme kann die Verletzung des Verbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) hinsichtlich Brutvögeln und Fledermäusen (eine Eignung der vorhandenen Gehölze als Winterquartier ist unwahrscheinlich) weitgehend vermieden werden.

Bei unabdingbaren Abweichungen von dieser Festsetzung ist durch einen Fachgutachter der mögliche Besatz von Fortpflanzungsstätten für Brutvögel, Fledermäuse oder anderen Arten kontrollieren zu lassen. Die Untersuchung und die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

### Zeitraum für Rückbau von Gebäuden

Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Dachstühlen) ist außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Bei unabdingbaren Abweichungen von dieser Festsetzung ist durch einen Fachgutachter der mögliche Besatz der baulichen Strukturen durch Brutvögel, Fledermäuse oder anderen Arten bis höchstens 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen kontrollieren zu lassen. Die Untersuchung und die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

### Zeitraum für Umbau von Gebäuden

Vor dem Umbau von leerstehenden Bestandsgebäuden ist eine detaillierte Begutachtung bezüglich des Vorkommens geschützter Arten erforderlich. Dies schließt die Kontrolle von Hohlräumen insbesondere an der Fassade und im Dachbereich vor der Durchführung von Wärmeisolationsmaßnahmen und grundhaften Sanierungen ein. Kontrollen haben bis höchstens 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen stattzufinden. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

### Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Sie sind gemäß DIN 18920 in Verbindung der RAS-LP 4 vor Beschädigungen durch Baumaßnahmen zu schützen.

Abgängige Bäume sind am gleichen Standort durch Neupflanzungen zu ersetzen, zu pflegen und zu erhalten. Über Art und Umfang der Neupflanzungen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Chemnitz auf Basis der zum Zeitpunkt der Nachpflanzung gültigen Baumschutzsatzung. Versiegelungen durch Belagsflächen im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen, insbesondere einiger Starkbäume können Beeinträchtigungen geschützter Vogel- und Fledermausarten minimiert werden.

Bauzeitlich sind zu erhaltende Gehölze im gesamten Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen.

### Erhalt und Entwicklung privater Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Grünstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 90 % der Flächen sind freiwachsende Sträucher anzupflanzen.

### Beleuchtung

Künstliche Beleuchtung stört die Orientierung nachtaktiver Tiere, behindert die Nahrungssuche, Partnersuche und Fortpflanzung. Nachtfalter werden zur leichten Beute für andere Tierarten. In Mitteleuropa sind viele Insekten nacht- und dämmerungsaktiv.

Auch in der Nacht ziehende Vögel sind durch Beleuchtung gefährdet. Besonders bei schlechten Sichtverhältnissen fliegen sie auf Lichtquellen zu, kommen von ihrer Flugroute ab und kollidieren immer wieder mit Gebäuden.

Dunkle Flugkorridore, Nahrungshabitate- und Ruhestätten stellen im innerstädtischen Bereich wichtige Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Tierarten dar. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Untersuchungsgebiet vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen. Bei der Verwendung von LED-Leuchten sollte eine relativ „warme“ Lichtfarbe („warmweiß“ mit unter 3.300 K) zum Einsatz kommen.

Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sollte die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten. Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

#### Fassadenbegrünung

Wandflächen von Neubauten, die auf einer Breite von mehr als 3 m frei von Fenstern oder Auslässen technischer Einrichtungen (Lüftungen) sind, sind durch geeignete Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Begrünung sind am Fußpunkt der Gebäude Pflanzgruben von mindestens 40 x 60 x 60 cm B/L/T aus angrenzenden Belagsflächen auszusparen und mit geeignetem Substrat zu befüllen. Rankgitter oder –drähte an der Fassade sind zulässig. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste 3. Diese und die übrigen Pflanzenlisten basieren auf der Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung 2018.

#### Fassadengestaltung zur Verminderung des Kollisionsrisikos von Vögeln

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Fassadengestaltung festgesetzt, um Kollisionen von Vögeln mit den Flächen zu vermeiden. Die Reflektion ist zu mindern und die Durchsichtigkeit kontrastreich zu schwächen.

Bei Realisierung großflächiger Glasfassaden besteht generell die Gefahr, dass Vögel die Flächen nicht als Hindernisse erkennen und durch Aufprall zu Tode kommen. Vögel können zwar Hindernisse in der Natur leicht umfliegen, reflektierende und durchsichtige Glasscheiben nehmen sie jedoch nicht wahr. Besonders wenn sich Gehölze in den Scheiben spiegeln oder sich hinter durchsichtigen Glaswänden (Verbindungsgänge) befinden, kommt es zu Kollisionen mit meist tödlichem Ausgang für die Vögel. Entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens wird das Plangebiet von verschiedenen geschützten Vogelarten überflogen, sodass zur Vermeidung unnötiger Bestandsverluste Vorgaben für die Wahl von Fassadenmaterialien zu beachten sind. Dies kann durch verschiedene Maßnahmen, wie dem Verzicht auf großflächige Verglasung, Mattierung oder Gliederung der Scheiben, der Verwendung von Glasbausteinen usw. relativ einfach vermieden werden.

#### Einbau von Ersatzquartieren für gebäude- oder höhlenbewohnende Tierarten

Die unvermeidliche Zerstörung Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ist zu kompensieren.

Bei Brutvogelarten, die Gebäude als Fortpflanzungsstätte nutzen und Fledermäusen treten diese mit dem Abbruch und Umbau der Bestandgebäude ein. Deshalb ist eine vorgezogene Schaffung von Ersatzquartieren bzw. Nistplätzen (Höhlen und Nischen) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich (CEF-Maßnahmen) und entsprechend festgesetzt.

Demnach sind in Vorbereitung von Abbruch, Sanierung oder Umbau von Gebäuden an neu zu errichtenden oder zu sanierenden Gebäuden im Urbanen Gebiet **MU1** und im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** pro Gebäude folgende Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten anzubringen oder einzubauen:

- jeweils fünf Spaltenquartiere für Fledermäuse (Typ Zwergfledermaus), die entweder als Fledermausbrett an der Fassade angebracht werden oder als Kasten (z. B. Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ von Schwegler) bzw. Einbaustein (z. B. von Strobel) und
- zwei Nischenbrutplätze für den Hausrotschwanz (z. B. als Nist- und Einbaustein Nr. 26 von Schwegler).

An Gebäuden mit einer Höhe > 6 m sind zusätzlich die folgenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten anzubringen oder einzubauen und dauerhaft zu erhalten:

- drei Nistkästen für die Dohle (z. B. Dohlenkasten Nr. 532 von Strobel o. ä.),
- ein Nistkasten für den Turmfalken (z. B. Turmfalkennisthöhle 2 TF von Schwegler o. ä.) und

- 15 Nistplätze für den Mauersegler (z. B. Dreifach-Mauerseglerkästen Typ Nr. 17A von Schwegler o. ä.).

Beschädigte Nisthilfen oder Quartiere sind wiederherzustellen.

### Zusammenfassung

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen keine Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote, die nicht durch die festgesetzten, ggf. vorgezogen umzusetzenden Maßnahmen zu vermeiden oder zu kompensieren sind.

## **5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durch einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 SächsBO ergänzt.

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Ausformung der Dächer, Fassaden und Einfriedungen sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen wird eine verträgliche Einordnung von Neubauten in den vorhandenen, denkmalgeschützten Bestand gesichert und die Herausbildung eines gut gestalteten Gebietscharakters unterstützt.

### **5.4.1 Dachgestaltung**

Für das Plangebiet werden nur einige wenige Vorgaben für die Dachgestaltung getroffen, da aufgrund des Denkmalschutzes der vorhandenen Gebäude ohnehin Einschränkungen zur Dachform bestehen und Abstimmungen mit der Denkmalpflege erfolgen müssen.

Für Flachdachausführungen der möglichen Neubauten besteht Regelungsbedarf insbesondere für die Errichtung von Dachaufbauten. Zur Sicherung einer wirksamen Dachbegrünung und einer möglichst geringen Einsehbarkeit vom Straßenraum werden Dachaufbauten in ihrer Größe und Anordnung beschränkt.

### **5.4.2 Fassadengestaltung**

Die getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Fassaden haben in erster Linie das Ziel, mit differenziert gestalteten Baukörpern zu einem attraktiven Gebietscharakter beizutragen.

Aufgrund der angestrebten hochwertigen Gestaltung im Plangebiet und zur Sicherung einer städtebaulich gewünschten einladenden Offenheit sind zudem verspiegelte oder reflektierende Fassadenmaterialien und der Einsatz von reflektierendem Glas, verspiegelten Verglasungen oder flächigen Folienverklebungen ausgeschlossen.

### **5.4.3 Werbeanlagen**

Die angestrebte attraktive Gebietsentwicklung erfordert besondere Sorgfalt und Zurückhaltung bei der Gestaltung von Licht- und Werbeanlagen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine harmonische Gesamtwirkung des Gebäudeensembles erreicht werden.

Um eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen innerhalb der Gebäudefassaden zu verhindern, sind ortsfeste Anlagen nur unterhalb der Oberkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig und so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken.

Weiterhin werden Regelungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen, um eine Beeinträchtigung der Atmosphäre im Gebiet und der Wohnqualität insbesondere in den Abend- und Nachtstunden auszuschließen.

### **5.4.4 Einfriedungen**

An diesem innerstädtischen Standort soll ein offener und gut gestalteter Charakter des Gebietes erreicht werden. Daher Maschendrahtzäune als Einfriedung unzulässig. Zudem sind Einfriedungen mit einem Durchlass im Sockelbereich für Kleintiere zu errichten.

Offene Stellplätze für Abfallbehälter sind nicht zulässig, um die Präsenz der Müllplätze im Stadtraum möglichst klein zu halten.

## **5.5 Kennzeichnungen**

### **5.5.1 Altbergbau**

Das gesamte Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb einer ehemaligen Lehmgrube bergbaulich beeinflusst und als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist mit dem Vorhandensein von Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

### **5.5.2 Altlastenverdachtsflächen**

Im Rechtsplan ist das gesamte Plangebiet aufgrund der dort befindlichen verschiedenen Altlastenverdachtsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Mit der Kennzeichnung wird auf die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Altlastensanierung und zur ingenieurgeologischen Baubegleitung hingewiesen (siehe Kapitel 2.4).

## **5.6 Nachrichtliche Übernahmen**

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind.

### **5.6.1 Denkmalschutz**

Alle Bestandsgebäude im Plangebiet stehen gemäß § 2 SächsDSchG als Einzeldenkmale der Sachgesamtheit 09203235 Wanderer-Werke unter Denkmalschutz.

In die Planzeichnung wurden folgende denkmalgeschützte Gebäude nachrichtlich übernommen:

- Büromaschinenwerk (Gebäude 9, Zwickauer Straße 221) mit Torpfeilern und Pforte sowie Einfriedung zur Straße
- Maschinenhaus mit Schornstein (Gebäude 11, Zwickauer Straße 221)
- Sozialgebäude (Gebäude 3, Zwickauer Straße 223a)
- Verwaltungsgebäude (Gebäude 7, Zwickauer Straße 223b)
- Buchungs- und Addiermaschinenbau mit sogenannten Schutztreppehäusern (Gebäude 4, Zwickauer Straße 225)
- Lager- und Bürogebäude (Gebäude 5d, Zwickauer Straße 227)

Für Baumaßnahmen an diesen Gebäuden und Nebenanlagen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

## **5.7 Hinweise**

### **5.7.1 Boden und Wasser**

#### Baugrunduntersuchungen

Zur Verbesserung der Planungs- und Kostensicherheit für Baumaßnahmen werden für die Errichtung von Neubauten und für die Planung von Erschließungsbauwerken standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunderkundungen einschließlich Grundwasseruntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

#### Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) inklusive ihrer Nachweisdaten sind dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) an das LfULG zu übermitteln.

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen.

#### Vorhandene Geodaten

Für das Plangebiet und sein Umfeld liegen im Sächsischen Geodatenarchiv geologische Bohrprofile, teilweise mit Grundwasserinformationen, zu Recherchezwecken vor. Diese können zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchung genutzt und bei Interesse unter dem Link „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ unter der Internetadresse <https://www.geologie.sachsen.de/DigitaleBohrungsdaten.html> lagemäßig recherchiert werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) mit Angabe der auszuwählenden Bohrungsnummern notwendig.

Die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse lassen sich auf den geologischen Themenkarten des LfULG im Internet unter der Internetadresse <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/7657.htm> einsehen.

#### Strahlenschutz/Radon

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Da auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, sollte generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

#### Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten bei der Bauausführung dennoch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind diese entsprechend der Sächsischen Kampfmittelverordnung anzuzeigen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle entgegen.

#### Überflutungsnachweis

Im Rahmen des in Zukunft stärker zu berücksichtigenden Starkregenrisiko-managements besteht die Verpflichtung zum Führen eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100.

#### Brunnenstandorte

Für eine Nutzung der vorhandenen Brunnen ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für Rückfragen dazu und den Umfang der einzureichenden Unterlagen stehen die Mitarbeiter der unteren Wasserbehörde gern zur Verfügung.

Ein etwaiger Rückbau und die Verfüllung der Brunnen bedürfen gemäß § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG ebenfalls der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde unter Vorlage einer Bestandsaufnahme sowie einer detaillierten Beschreibung des geplanten Rückbaus und der Verfüllung (einzusetzende Stoffe, Stoffmengen, Verfahren, ausführenden Firma usw.) zu beantragen.

Ein Überbauen der Brunnen ist nicht zulässig. Der Brunnenschacht ist so zu verschließen/abzudecken, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie Öle, Fette und dergleichen, aber auch kein Oberflächenwasser über den Brunnen in das Grundwasser gelangen können. Für Wartungszwecke und Kontrollen muss der Brunnen zu öffnen sein.

Im unmittelbaren Bereich der Brunnen dürfen wassergefährdende Stoffe nicht gelagert, abgefüllt, umgeschlagen oder sonst wie verwendet werden.

#### Entwässerungsanlagen

Entsprechend § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz bedarf die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer eigenen schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz.

### Ingenieurgeologische Begleitung von Tiefbaumaßnahmen

Tiefbaumaßnahmen/Aushubarbeiten sind prinzipiell durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu überwachen; ein Entsorgungskonzept für Aushubmaterialien ist zu erstellen.

Nicht wieder einbaufähiges Aushubmaterial und/oder sonstige bodenfremde Abfälle, die im Rahmen von (Tief-) Bauarbeiten angetroffen werden, sind zu separieren, zu deklarieren und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Bei Antreffen von bisher nicht bekannten Bodenverunreinigungen ist die zuständige Behörde unverzüglich zu informieren, um entsprechende Maßnahmen veranlassen zu können.

Die Bestimmung zur Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen beruht auf § 13 Abs. 3 des SächsKrWBodSchG, wonach bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen der zuständigen Behörde unverzüglich mitzuteilen sind.

### **5.7.2 Archäologie und Denkmalschutz**

#### Archäologischer Relevanzbereich

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-01250-01]).

#### Archäologische Grabungen

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

#### Genehmigungspflicht von Bodeneingriffen

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

### **5.7.3 Bahnanlagen**

#### Baulasten

Übernahmen von Baulasten (Abstandsflächen, Zuwegungen, Grenzbebauungen usw.) oder andere Verpflichtungen (z.B. Dienstbarkeiten) zu Lasten der Bahngrundstücke sind unbedingt auszuschließen.

#### Signalsicht

Da sich das Vorhaben in der unmittelbaren Nähe der Eisenbahnstrecke befindet, besteht die Gefahr, dass die Signalsicht beeinträchtigt werden kann. Durch das Vorhaben darf die Sicht auf die Signale nicht eingeschränkt werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung usw.) in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

#### Bahngelände

Ablagerungen von Baumaterial, Bauschutt o. ä. auf dem Bahngelände sind nicht erlaubt. Mindestabstände und Maximalhöhen sind einzuhalten. Weiterhin muss bei der Planung die Lage von Kabeln und Leitungen der Medienträger beachtet werden. Auch ein unbeabsichtigtes Betreten und Befahren der Bahnanlage ist auszuschließen.

### Anpflanzungen

Bei der beabsichtigten Anpflanzung von Bäumen am Bahngelände ist die Richtlinie 882.0205 der Deutschen Bahn zu berücksichtigen (Auswahl nach Standortbedingungen, Wuchsprofil, Eigenschaften der Gehölze und die Mindestabstände und Maximalhöhen).

### Emissionen durch Betrieb der Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung im Plangebiet führen können. Es sind geeignete Maßnahmen zum eigenen Schutz vorzusehen.

## **5.7.4 Gehölz- und Artenschutz**

### Zeitraum für Arbeiten an Gehölzen

Eingriffe in Vegetationsbestände (Gehölz-, Strauch- und Grasflächen) zur Baufeldfreimachung sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Oktober bis Februar zulässig. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (Vegetationsperiode) abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass den wildlebenden Tieren ausreichend Lebensräume zur Fortpflanzung, zum Unterschlupf (Ruhe, Regeneration, Schutz vor Beutegreifern) aber auch als Quelle für Nahrung und Nistmaterial zur Verfügung stehen. Gesetzlich geregelte Ausnahmen sind unter § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 bis 4 BNatSchG aufgeführt. Gehölzschnitte/-fällungen innerhalb der Vegetationsperiode bedürfen gemäß § 67 BNatSchG einer gesonderten Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Bei unabdingbaren Abweichungen von dieser Festsetzung ist durch einen Fachgutachter der mögliche Besatz von Fortpflanzungsstätten für Brutvögel, Fledermäuse oder anderen Arten kontrollieren zu lassen. Die Untersuchung und die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

### Artenschutz und Gehölzarbeiten

Zum Zeitpunkt von Gehölzfällungen dürfen keine Vögel in den Gehölzen nisten und diese auch nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, da ansonsten ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Sollten sich Höhlen (z.B. Spechthöhlen, Astausfaltungen, tiefere Risse und Spalten) in den zu fällenden Gehölzen befinden, ist die Untere Naturschutzbehörde hierüber vor Beginn der Fällarbeiten zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Zeitraum für Rückbau von Gebäuden

Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Dachstühlen) ist außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Bei unabdingbaren Abweichungen von dieser Festsetzung ist durch einen Fachgutachter der mögliche Besatz der baulichen Strukturen durch Brutvögel, Fledermäuse oder anderen Arten bis höchstens 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen kontrollieren zu lassen. Die Untersuchung und die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

### Zeitraum für Umbau von Gebäuden

Vor dem Umbau von leerstehenden Bestandsgebäuden ist eine detaillierte Begutachtung bezüglich des Vorkommens geschützter Arten erforderlich. Dies schließt die Kontrolle von Hohlräumen insbesondere an der Fassade und im Dachbereich vor der Durchführung von Wärmeisolationsmaßnahmen und grundhaften Sanierungen ein. Kontrollen haben bis höchstens 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen stattzufinden. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die

Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

### 5.7.5 Brandschutz

#### Rettungswege

Werden als zweiter Rettungsweg Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind entsprechende Anleiterstellen vorzusehen und zu planen sowie deren verkehrliche Erreichbarkeit zu sichern. Bei einem Einsatz tragbarer Leitern der Feuerwehr reicht entsprechend der SächsBO § 5 Abs.1 ein geradliniger Zu- oder Durchgang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu rückwärtigen Gebäudeteilen. Diese Zu- bzw. Durchgangsmöglichkeit ist entsprechend den Erfordernissen der DIN 14 090 zu gewährleisten.

Liegen die Oberkanten der Brüstungen notwendiger Fenster (Rettungsfenster) oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der zuordenbaren Geländeoberfläche (Aufstellfläche Feuerwehr) und liegen diese an rückwärtigen Gebäudeseiten (Innenhof), so sind Zu- und Durchfahrten erforderlich.

Für die Rettung von Personen über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge und Geräte der Feuerwehr zu planen und zu errichten.

Beim Ausbau von Dachgeschossen zu Aufenthaltsbereichen ist unbedingt Rücksprache mit der Feuerwehr zu führen.

Können die Anforderungen an Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen nicht erfüllt werden, sind andere Maßnahmen zur Erfüllung der Forderung des § 33 Abs. 1 - 3 SächsBO nach zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen zu treffen.

#### Feuerwehrflächen

Die Feuerwehrflächen müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Zum vorliegenden Planungsstand des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

|                                    |     |                       |
|------------------------------------|-----|-----------------------|
| <u>Geltungsbereich gesamt</u>      | ca. | 50.200 m <sup>2</sup> |
| davon:                             |     |                       |
| Urbane Gebiete MU                  | ca. | 33.100 m <sup>2</sup> |
| Gewerbegebiet, eingeschränkt GEe   | ca. | 11.600 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsflächen, öffentlich | ca. | 4.400 m <sup>2</sup>  |
| Fußweg, öffentlich                 | ca. | 300 m <sup>2</sup>    |
| Grünfläche, öffentlich             | ca. | 800 m <sup>2</sup>    |

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN

### 7.1 Auswirkungen der Planung auf private Grundstückseigentümer

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind Änderungen der zulässigen Nutzungen gegenüber dem vorgefundenen und genehmigten Bestand bzw. gegenüber den nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen verbunden.

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die als Urbane Gebiete MU festgesetzten Bereiche ergibt sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Nutzungserweiterung gegenüber dem nach § 34 BauGB als Gewerbe einzuschätzenden Bestand durch das Ermöglichen von Wohnen sowie verschiedenen begleitenden Nutzungen. Damit wird einerseits dem Strukturwandel im Gebiet Rechnung getragen und andererseits eine Entwicklungsperspektive für die Quartiere insgesamt und besonders der denkmalgeschützten Gebäude an diesem innerstädtischen Standort geschaffen.

Mit der Festsetzung der Flurstücke 192/13, 192/14 und 192/15 der Gemarkung Schönau als eingeschränkte Gewerbegebiete GEe geht eine Begrenzung der zulässigen Lärmemissionen auf mischgebietsverträgliche Werte einher. Für den ansässigen Betrieb folgen daraus keine Einschränkungen der tatsächlich ausgeübten Nutzung.

## **7.2 Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz**

Im städtischen Eigentum stehen die Straßenflurstücke der Zwickauer Straße und der Jaenickestraße. Für die Straßenflurstücke erfolgt eine Festsetzung entsprechend dem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche.

Zur Sicherung der geplanten Erweiterung der Straßenbahnlinie 1 bis Reichenbrand und Einordnung einer Haltestelle unmittelbar am Plangebiet wird ein Teil des Flurstücks 192/12 der Gemarkung Schönau benötigt. dazu laufen Gespräche mit den Eigentümern.

## **7.3 Kosten für die Stadt Chemnitz**

Bei Realisierung der Planung fallen Kosten für den zur Verbreiterung der Zwickauer Straße und Einordnung der Straßenbahnhaltestelle erforderlichen Flächenerwerb sowie für den Ausbau dieser Verkehrsflächen an. Nachfolgend sind die zu erwartenden Kosten grob geschätzt und zusammengefasst.

### **7.3.1 Flächenerwerb**

Für den Flächenerwerb wird für die überschlägige Kostenermittlung der derzeit aktuelle Bodenrichtwert im Gebiet von 40 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die konkrete Ermittlung der Erwerbskosten ist von Zu- und Abschlägen abhängig, die erst durch eine Verkehrswertermittlung feststellbar sind. Die hier genannten Werte stellen damit lediglich eine grobe Größenordnung dar und sind in keiner Weise verbindlich.

|  |                          |              |
|--|--------------------------|--------------|
| Flächenerwerb öffentliche Verkehrsfläche/<br>Haltestellenbereich | ca. 1.700 m <sup>2</sup> | ca. 68.000 € |
|--|--------------------------|--------------|

In diesen Kosten für den Flächenerwerb sind die zusätzlich anfallenden Nebenkosten (z. B. für Vermessungsleistungen) noch nicht enthalten.

### **7.3.2 Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Für die Herstellung der im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen wird ein Richtwert von ca. 235 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

|  |                          |               |
|--|--------------------------|---------------|
| Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen | ca. 1.700 m <sup>2</sup> | ca. 399.500 € |
|--|--------------------------|---------------|

Für die Straßenbaumpflanzungen mit Pflege in den ersten Jahren wird ein Richtwert von ca. 6.000 €/Stück einschließlich aller erforderlichen Arbeiten zugrunde gelegt.

|  |         |              |
|--|---------|--------------|
| Straßenbaumpflanzungen<br>im Haltestellenbereich | 3 Stück | ca. 18.000 € |
|--|---------|--------------|

Dabei ist zu beachten, dass darüber hinaus laufende Pflegekosten für die Unterhaltung der Straßenbäume (u. a. Schnittmaßnahmen) einzuplanen sind.

## TEIL 2 – UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Bei dem Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer Areal“ handelt es sich verfahrenstechnisch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Es erfolgt im Zuge der Aufstellung keine rechnerische Bilanzierung des Umweltzustandes im Plangebiet. Zur Vermeidung, Vermeidung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen, welche durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig werden, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Eine Beurteilung der Planung erfolgt auf verbal-argumentativer Basis.

Das Plangebiet liegt ca. 3 km westlich des Stadtzentrums von Chemnitz. Es erstreckt sich zwischen der Zwickauer Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden, sowie östlich und westlich der Jaenickestraße. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt knapp 5 ha und ist Teil des Industriearials der ehemaligen Wanderer Werke.

Aktuell ist der Großteil des Plangebietes mit denkmalgeschützten, großen, brachliegenden Industriebauten der ehemaligen Wanderer-Werke bebaut. Nur kleinere Gebäude und Bereiche werden gewerblich genutzt. Insgesamt sind ca. 75 % des Plangebietes voll- oder teilversiegelt. Entlang der Jaenickestraße und im westlichen Plangebiet entlang der Zwickauer Straße stehen große, das Stadtbild prägende Laubgehölze, an der Jaenickestraße auf gemähten Rasenflächen, entlang der Zwickauer Straße in Flächen mit dichtem Gehölzaufwuchs.

Ziel der Planung ist, durch planungsrechtliche Festsetzungen eine Wiedernutzung des aktuell durch mindergenutzte und brachgefallene Flächen sowie durch leerstehende Gebäude geprägten Gewerbestandortes ‚Wanderer Areal‘ vorzubereiten und anzuregen. Als weitere städtebauliche Zielsetzungen für das Plangebiet werden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Punkte genannt:

- Festsetzung Urbaner Gebiete gem. § 6a BauNVO,
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO
- Sicherung von Freihalteflächen für die künftige Straßenbahntrasse nach Reichenbrand und deren Einbindung in die städtebauliche Entwicklung,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz, insbesondere von Lärmkontingenten zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Regelungen zu städtebaulich unerwünschten Nutzungen, wie Kfz-Handel einschließlich der Freiaustellflächen, Bordellen und gleichartigen Betrieben sowie Tankstellen und Gartenbaubetrieben,
- Festsetzungen zur Beachtung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schönau: 70/5, 70/6, 192/4, 192/6, 192/8, 192/9, 192/10, 192/11, 192/12, 192/13, 192/14 und 192/15.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Gesetzen und Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

##### 1.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch - BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

Gemäß § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Rahmen der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen oder erhalten werden.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 G v. 26.7.2023 I Nr. 202)

Ziel des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 Abs. 1 BImSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) - BBodSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306))

Gemäß §1 Abs.1 BBodSchG sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden und Beeinträchtigungen seiner Funktionen vermieden werden. So kann der Boden geschützt und schrittweise von Altlasten befreit werden.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) – BNatSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240))

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 BNatSchG).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz) - SächsNatSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705))

Mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz werden die Ziele des BNatSchG im Freistaat Sachsen konkretisiert und verwirklicht. (§1 Abs. 1 SächsNatSchG).

Über § 11 Abs. 3 BNatSchG hinaus sind, soweit geeignet, die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG als Darstellung in den Flächennutzungsplan oder als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Mit dem WHG werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bewirtschaftung des ober- und unterirdischen Wassers nach Menge und Beschaffenheit geschaffen, sowie die menschlichen Einwirkungen auf Gewässer gesteuert.

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) (Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705))

Mit dem Sächsischen Wassergesetz werden die Ziele des WHG im Freistaat Sachsen konkretisiert und verwirklicht (§1 Abs. 1 SächsWG).

**Die geplante Entwicklung des Gebietes steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der genannten Gesetze. Die in den Gesetzen formulierten Ziele sind durch geeignete Festsetzungen aufzugreifen und umzusetzen.**

## 1.2.2 Fachplanungen

### Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

(in der Fassung der Bekanntmachung nach §7 Abs.1 des Gesetzes zur Raumordnung (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und das Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174) vom 14. August 2013).

Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden auf Grundlage einer Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft, sowie der Raumentwicklung festgelegt.

Die Stadt Chemnitz gehört zu den Oberzentren und ist als überregionales Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum weiter zu entwickeln.

Aufgrund der Maßstäblichkeit können die Pläne des Landesentwicklungsplans nur bedingt für die Einschätzung der Zulässigkeit des Vorhabens herangezogen werden.

**Die geplante Entwicklung des Plangebietes steht den Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.**

### Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge (Fortschreibung 2008)

(beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.)

Im Regionalplan wird die Regionalentwicklung unter unterschiedlichen Blickwinkeln und Schwerpunkten betrachtet und bewertet. Er dient zur planerischen Konkretisierung der Ziele des Landesentwicklungsplanes und projiziert diese auf die regionalen Gegebenheiten. Der Regionalplan ist der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region, insbesondere in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur.

Ein wichtiger Aspekt des Leitbildes zur Entwicklung der Planungsregion bezieht sich auf die Aufwertung des Verdichtungsraumes Chemnitz-Zwickau durch Schaffung günstiger Entwicklungsvoraussetzungen (z. B. attraktive Arbeitsplätze, Ausbau der Infrastruktur) und ein besseres Einbinden in die Metropolregion „Sachsendreieck“.

Die Stadt Chemnitz liegt im Erzgebirgischen Becken im Erzgebirgsvorland (RP 2008, Karte A).

### Regionalplan Region Chemnitz -Entwurf (2015)

(Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG, Stand: entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015.)

#### Vorgaben:

Das gesamte Stadtgebiet Chemnitz ist als Gemeinde mit Bestandteilen des Sammelgutes "Montane Kulturlandschaft Erzgebirge / Krušnohoří" Teil des Welterbeantrags von Januar 2014 dargestellt (RP Entwurf 2015, Karte 2).

Auf Grund ihrer Einwohnerzahl und der Größe ihres Verflechtungsbereichs ist die Stadt Chemnitz als Oberzentrum eingestuft (RP Entwurf, Karte 3).

Die Stadt Chemnitz gilt als landesweiter Schwerpunkt des Städtetourismus und soll durch Weiterführung hochrangiger Kunst- und Kulturevents und Veranstaltungen, Messen, Ausstellungen, Einbeziehung ihrer interessanten Industriearchitektur, Forcierung der Tagungen und Kongresse sowie weitere Vernetzung der Angebote und Anbieter, auch der des Umlandes, in ihrer Attraktivität weiter gestärkt werden (RP Entwurf, Karte 4).

Das Plangebiet liegt im Bereich mit regionalem Schwerpunkt zur Grundwassersanierung, in dem Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden sollen (RP Entwurf 2015, Karte 11).

**Die geplante Entwicklung im Plangebiet steht den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.**

Flächennutzungsplan (FNP 2011) (in Kraft getreten am 30.04.2011)

Die Aufgaben und Inhalte eines Flächennutzungsplanes sind im § 5 BauGB verankert. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

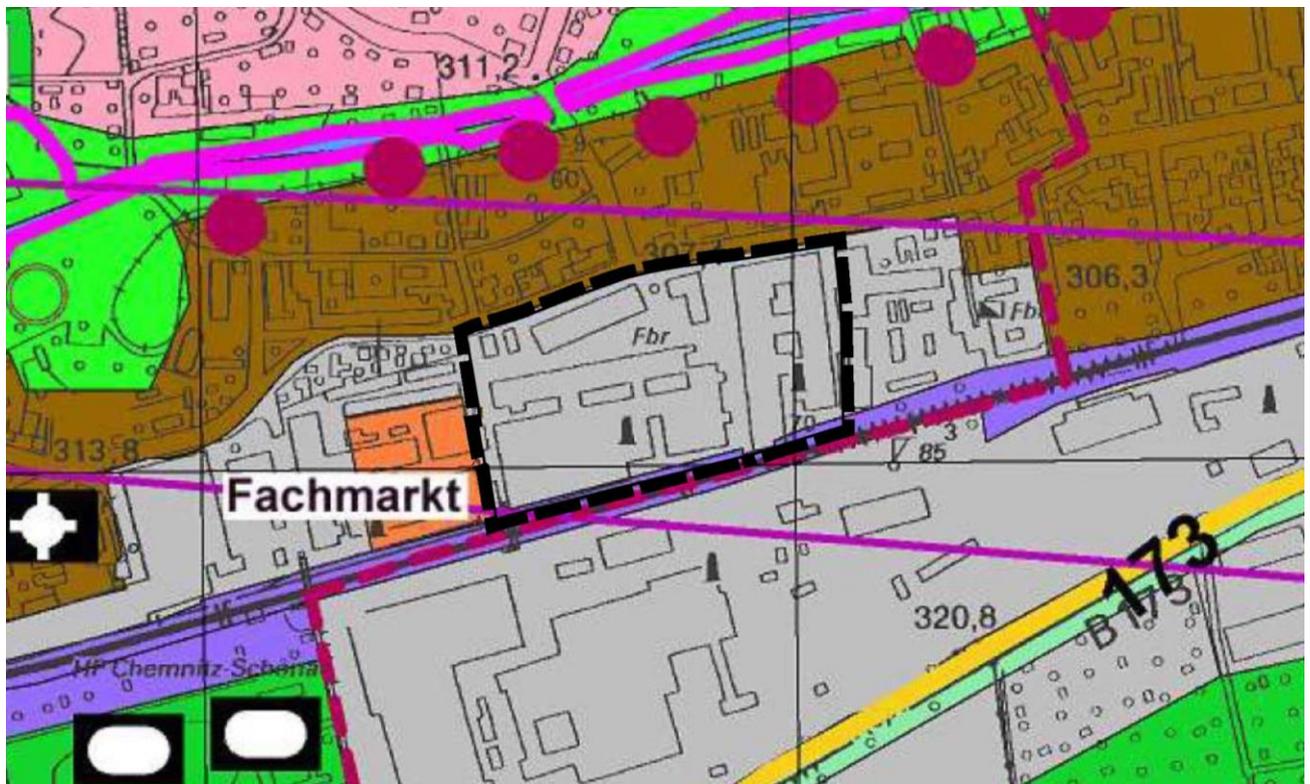


Abb. 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (Stand 30.04.2011) mit Plangebietsgrenze

Vorgaben:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung als Urbanes Gebiet und im Teilbereich im Südwesten als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Die angestrebte Gliederung und Ausdifferenzierung der Nutzungskategorien weichen in ihren Abgrenzungen vom Flächennutzungsplan ab.

Da der Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 (Beschlussvorlage B-6/2001) nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Ansprüchen und Zielstellungen, wie sie sich aus den o. g. Sanierungszielen und der Rahmenplanung ableiten lassen, entspricht, wird dieser im Parallelverfahren angepasst. Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans für Bereiche entlang der Zwickauer Straße wurde am 18.01.2022 beschlossen. Ihr Geltungsbereich und ihre Planinhalte werden mit Entwurf dieses B-Plans entsprechend konkretisiert. Flächennutzungs-

und Bebauungsplanverfahren werden im Parallelverfahren geführt. (Quelle: Aufstellungsbeschluss)

**Die geplante Entwicklung des Plangebiets weicht von den Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Chemnitz ab. Dieser wird deshalb in einem Parallelverfahren geändert.**

Fortschreibung der Klimaökologischen Bewertung des Flächennutzungsplans, Klimafunktions- und Planungshinweiskarte, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2017

Auf Basis der klimaökologischen Bewertung können Planungshinweise zum Erhalt eines angenehmen Stadtklimas bzw. zur Verbesserung ungünstiger stadtklimatischer Bedingungen gegeben werden.

Ziel ist eine Verbesserung für die bioklimatische Situation im Stadtgebiet und damit für die menschliche Gesundheit sowie u. a. für den Wasserhaushalt, den Schutz von Arten und Biotopen, die Bodenfunktionen und die Anpassung des Stadtraumes an den prognostizierten Klimawandel.

Vorgaben:

Die Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz (Abb.2) stellt für das Plangebiet die Kategorie „Gewerbe- und Industrieklima“ dar. In diesem Bereich sind starke Veränderungen aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes und teilweise hohe Luftschadstoffkonzentrationen ausgeprägt. Zudem ist im Plangebiet die spezifische Klimateigenschaft der Windfeldveränderung angezeigt.



Abb. 2 Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG 2017

Auf Grundlage der Klimafunktionskarte werden Planungshinweise zum Erhalt eines angenehmen Stadtklimas bzw. Planungshinweise zur Verbesserung ungünstiger stadtklimatischer Bedingungen gegeben (Abb.4). Sie dienen dem Erhalt und der Verbesserung der bioklimatischen Situation und damit der Lebensqualität im Sinne §1 (5) BauGB in der Stadt Chemnitz. Die Umsetzung der dort aufgeführten Maßnahmen hat positive Effekte auf die bioklimatische Situation im Quartier und damit auf die menschliche Gesundheit sowie u. a. auf den Wasserhaushalt, den Schutz von Arten und Biotopen und die Bodenfunktionen. Darüber hinaus tragen die Planungsempfehlungen zur Anpassung des Stadtraumes an den prognostizierten Klimawandel bei.

Die Planungshinweiskarte stellt für das Plangebiet ein „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ dar. Definiert wird eine „geringe klimatische-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung“. Der Bereich westliche Bereich der Zwickauer Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit Potenzial für hohe bis extreme Schadstoffbelastung DTV < 10.000 Kfz/24 h gekennzeichnet.



Abb. 3: Auszug aus der Planungshinweiskarte der Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG 2017

**Die Entwicklung des Plangebiets steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Klimafunktions- und Planungshinweiskarte der klimaökologischen Bewertung des Flächennutzungsplans, da die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung nur gering ist und es nur geringfügige Neuversiegelungen geben wird. In der Planung sollten trotzdem Maßnahmen umgesetzt werden, um die klimatische Situation im Plangebiet, insbesondere mit Hinblick auf den prognostizierten Klimawandel, nicht zu verschlechtern.**

#### Landschaftsplan Chemnitz (2001)

Die Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung sind in § 9 des Bundesnaturschutzgesetzes verankert. Die Darstellung erstreckt sich auf den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Bewertung des Zustandes anhand der vorgenannten Ziele, einschließlich der sich daraus ergebenden Konflikte und die Ableitung von Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Chemnitz (Stand 2001) mit Plangebietsgrenze

Vorgaben:

Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine Vorgaben für die Entwicklung des Plangebiets. Als Leitbild / vorrangige Ziele werden für die Raumeinheit Chemnitz-Mitte, in der das Plangebiet liegt, unter anderem folgende Punkte beschrieben:

- Erhöhung Grünflächenanteil, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen in Siedlungsbereichen sowie gewerblichen Bauflächen
- Immissionsschutzpflanzungen an überörtlich bedeutsamen Barrieren und Emittenten
- Neuschaffung und Vernetzung naturbelassener oder naturnaher Biotope
- Verbesserung des Angebotes für wohnumfeldbezogene Erholung

**Die geplante Entwicklung des Plangebiets steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Landschaftsplans der Stadt Chemnitz. Bei der Planung sind die obengenannten Ziele zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen umzusetzen.**

Städtebauliches Entwicklungskonzept Chemnitz (SEKo 2020 vom 04.11.2009)

Im SEKo Chemnitz 2020 werden Rahmenbedingungen und Ausgangssituationen künftiger Stadtentwicklung untersucht und darauf aufbauend die strategischen und konzeptionellen Handlungsleitlinien für eine integrierte städtebauliche Entwicklung herausgearbeitet. Schlussfolgerungen für eine ressortübergreifend abgestimmte Umsetzung der Entwicklung werden abgeleitet und als Ziel der Stadtpolitik definiert.

Vorgaben:

Ein aktuelles Entwicklungsziel des SEKo ist die Gestaltung von Stadteingangsbereichen. Die Zwickauer Straße als Stadteingang ist auch zukünftig gewerblich geprägt.

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Überangebots an Wohnraum in den unterschiedlichen Lagen sind im Rahmen des gesamtstädtischen Umbauprozesses besonders die Bereiche an den Haupteinfallstraßen (Zwickauer Straße, Limbacher Straße, Annaberger Straße, etc.) von einem schrittweisen Rückzug der Wohnbebauung geprägt. Für diese stadtstrukturell bedeutenden Straßenzüge sind unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Blockstrukturen mit teilweise innen liegenden gewerblichen Einrichtungen Konzepte zu entwickeln, die nicht ausschließlich auf den Rückbau der Gebäude orientieren. Insbesondere für Stadtbild prägende Bausubstanz sind vorrangig alternative Nachnutzungen unter Berücksichtigung standortspezifischer Faktoren zu untersuchen. (SEKo, Seite 31)

Als räumlicher Handlungsschwerpunkt wird unter dem Aspekt des Gewerbes für den Standort Schönau / Kappel / Kapellenberg die Revitalisierung der Brachflächen beschrieben. Der Ansiedlung nicht störender Unternehmen kommt große Bedeutung durch die Nähe der umliegenden Wohnbebauung zu.

Auf dem Plan des Fachkonzeptes Wirtschaft und Wissenschaft ist das Plangebiet als Revitalisierungsgebiet markiert. Diese Kategorie beschreibt Brachen, die bereits gewerblich genutzt werden, jedoch noch Flächenreserven beinhalten.

Für den schienengebundenen Nahverkehr ist entlang der Zwickauer Straße eine optionale Streckenerweiterung stadtauswärts verzeichnet.

**Die geplante Entwicklung des Plangebiets entspricht den Zielen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und ist notwendig, um die Entwicklungsziele des Konzeptes umzusetzen.**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Chemnitz 2016

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 07.12.2016 vom Chemnitzer Stadtrat beschlossen und ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das Konzept dient dazu, Anfragen zur Errichtung, Verlagerung oder Erweiterungen von Einzelhandelsgeschäften im Hinblick auf städtebauliche Zielsetzungen zu beurteilen.

Vorgaben:

Zentrale Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind die Stärkung der Chemnitzer Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort im Sinne der oberzentralen Funktion, die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung, sowie die Überprüfung, der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Chemnitz. Weiterhin wird eine ortstypische Sortimentsliste mit drei Kategorien aufgestellt, die die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz von Produktsortimenten festlegt.

**Die geplante Entwicklung des Plangebiets entspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.**

Städtebauliche Rahmenplanung Zwickauer Straße (Dez. 2021)

Die Städtebauliche Rahmenplanung Zwickauer Straße wurde am 18.05.2022 vom Chemnitzer Stadtrat beschlossen. Die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Ziel der Rahmenplanung ist es, mit Blick in die Zukunft Ideen und Maßnahmen zur Herstellung eines lebendigen, differenziert gestalteten Straßenzuges und seines Rückraumes aufzuzeigen, der seiner übergeordneten Bedeutung gerecht wird. Die Planung liefert wichtige Impulse für die zukünftige Entwicklung und trifft detaillierte Aussagen hinsichtlich der städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Neuordnung und Nutzung.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan Zwickauer Straße (Stand Dez. 2021) mit Plangebietsgrenze

## Rahmenplan Zwickauer Straße



Abb. 5: Legende zu dem städtebaulichen Rahmenplan Zwickauer Straße (Stand Dez. 2021)

### Vorgaben:

Im Rahmenplan Zwickauer Straße wurden sechs Schwerpunkträume anhand ihrer hohen strategischen Relevanz und ihrem großen Potenzial für eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung ausgewählt. Als zwei Schwerpunkte sind die Wanderer-Werke und ein Stadtplatz an der südwestlichen Straßenecke Jänickestraße /Zwickauer Straße im Plangebiet markiert.

Die Wanderer-Werke haben bereits heute einen Bekanntheitsgrad über das Betrachtungsgebiet hinaus und rücken zusammen mit dem Stadtplatz in den Fokus der schwerpunkträumlichen Entwicklung. Im Zusammenspiel der Gebäude mit der Platzfläche kann hier ein starker Nutzungsanker und attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der im Gebiet eine zentrale Stellung einnimmt. Umsteigefunktion und Mobilitätsangebote unterstreichen die Bedeutung dieses Mikrozentrum.

Für das Areal der Wandere-Werke wurden folgende Punkte herausgearbeitet:

- Nutzungsmix mit Gewerbeateliers, Wohnlofts, Räumen für Kreativität und Wissenschaft sowie Ausstellungen und Events (z. B. eine Wiss-Tech-Akademie, Forschung zur Zukunft der Mobilität, Probestadien sowie Studios und Archive)
- Sanierung Gebäude (Wanderer- Werke), Nachnutzung gem. Nutzungskonzept
- Sanierung straßenseitiges Kontor- und Werksgebäude, Umnutzung zu Wohnzwecken
- Sanierung, Umbau und Modernisierung Gebäude Buchungs- und Addiermaschinenbau
- potenzieller punktueller Rückbau dauerhaft leerstehender (Fabrik-) Gebäudeteile

Für den Bereich des Stadtplatzes werden folgende Punkte aufgeführt:

- Erstellung Nutzungs- und Gestaltungskonzept Stadtplatz
- Knoten- und Umsteigepunkt zwischen Wanderer-Werken, Messe und Haltepunkt Schönau stärken
- Schaffung Mobilitätsstützpunkt u.a. mit barrierefreier Haltestelle, Infopoint, Ladestationen

Des Weiteren sieht der Rahmenplan Zwickauer Straße in seinem Strukturkonzept eine Aktivierung der Erdgeschosszonen entlang der nördlichen und westlichen Gebäudekanten des großen Gebäudekomplexes östlich im Plangebiet und entlang der nördlichen Gebäudekante des ehemaligen Buchungs- und Addiermaschinenbaus westlich im Plangebiet vor. Der große aktuell mindergenutzte Parkplatz im Südwesten des Plangebietes ist als „Potenzialfläche Gewerbe“ beschrieben. Als südliche Abgrenzung zu dem neu zu entwickelnden Stadtplatz um

den neuen Straßenbahnhaltepunkt ist die Stärkung der Raumkante durch Grünvolumen vorgesehen. Für die bestehenden Gebäude entlang der Zwickauer Straße sieht das Strukturkonzept eine Stärkung der gebauten Raumkante vor.

**Die geplante Entwicklung des Plangebiets entspricht den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans Zwickauer Straße nicht. Durch die vorgesehene bauliche Verdichtung wird dessen Grundidee der Ausbildung eines von grün dominierten Stadtplatzes bei gleichzeitigem Verlust raumprägenden Großgrüns nicht umgesetzt.**

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.1.1 Allgemeine Charakterisierung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Industriebandes entlang der Zwickauer Straße und ist geprägt durch die größtenteils brachliegenden und denkmalgeschützten Industriebauten der ehemaligen Wanderer-Werke östlich und westlich der Jänickestraße. Einzelne Nutzungen in kleineren Gebäuden sind vorhanden. Jedoch dominieren der Leerstand der Gebäude und die mindergenutzten Außenflächen das Erscheinungsbild. Im Nordwesten des Plangebietes prägt ein zwischen 8 und 20 m breiter und dicht bewachsener Gehölzriegel mit Altgehölzen und dichtem Unterwuchs das Stadtbild mit seinem Grünvolumen.

Topographisch kennzeichnet das gesamte Plangebiet der Geländeanstieg von der Zwickauer Straße zu den Bahngleisen im Süden mit einem Höhenunterschied von bis zu 9 m. Die mehrgleisige Bahntrasse bildet den räumlichen Abschluss und stellt gleichzeitig eine funktionale Barriere dar, die durch die Unterquerung mit der Jänickestraße durchbrochen ist.

#### **2.1.2 Schutzgut Mensch**

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen bedeutend. Zum einen geht es um den Schutz vor schädlichen Einwirkungen wie der klimatischen Belastung, Luftverunreinigung und Lärm. Zum anderen um die Sicherung geeigneter Erholungsmöglichkeiten und die Wohnumfeldqualität. Der wichtige Teilaspekt der Altlastensituation wird im Unterpunkt zum Schutzgut Boden behandelt.

##### Klimatische Belastung-IST

Das durch Gewerbebrachflächen geprägte Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und begünstigt die lokale Überwärmung bzw. einen Wärmeinseleffekt. Rund 75 % der Fläche des Plangebiets sind durch Gebäude, Fahrwege, Parkplätze und Lagerflächen teil- oder vollversiegelt. Die versiegelten Flächen heizen sich durch Sonneneinstrahlung auf. Dieser Effekt wird durch die Rückstrahlung von den bestehenden Baukörpern weiter verstärkt.

Stadtquartiere mit im Vergleich zur Umgebung höheren Lufttemperaturen werden vom Menschen insbesondere an sonnigen Tagen als eher unangenehm empfunden und gemieden. Hohe Wärmebelastung hat insbesondere für kranke oder geschwächte Menschen direkte Auswirkungen auf den gesundheitlichen Allgemeinzustand.

Der Gehölzbestand entlang der Jänickestraße und im Westen südlich der Zwickauer Straße wirkt der Überwärmung des Gebietes entgegen, da er für eine Beschattung und damit einhergehend geringere Erwärmung der darunter liegenden Flächen sorgt. Wiesen bzw. Rasenflächen kühlen im Vergleich zu versiegelten Flächen in den Nachtstunden schneller und stärker ab. Diese nehmen jedoch nur geringe Flächen mit insgesamt ca. 17 % z. B. in Form von Straßenbegleitgrün oder Scherrasen im Gebiet ein.

##### Luftverunreinigungen-IST

Im gesamten Plangebiet werden die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) zum Schutz der menschlichen Gesundheit, welche für NO<sub>2</sub> und Feinstaub jeweils 40 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel betragen, deutlich unterschritten. Die Werte als modellierte Jahresmittelwerte aus dem Immissionskataster Sachsen liegen für die Flächen zwischen 20 und 25 µg/m<sup>3</sup>, für die Straßen zwischen 25 und 35 µg/m<sup>3</sup>.

Die Immissionsbelastung im Stadtgebiet Chemnitz sinkt kontinuierlich. Weitere Luftschadstoffe besitzen keine Relevanz für das Plangebiet.

**Die Bedeutung des Erhaltes des Großbaumbestandes wird als hoch eingeschätzt.**

#### Störfallvorsorge-IST

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich von Anlagen, welche der Störfallverordnung unterliegen.

#### Lärm-IST

Kontinuierliches Hintergrundrauschen von entfernt liegenden Lärmquellen und punktuell auftretende Lärmereignisse in räumlicher Nähe beeinträchtigen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und steigern oberhalb wissenschaftlich belegter Grenzwerte die gesundheitlichen Risiken für den Menschen. Lärm wird als gesundheitsrelevanter Faktor bei der Beurteilung baulicher Entwicklungen anerkannt.

Zur Bewertung der aktuellen und zukünftigen Belastung des Plangebietes durch Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 erstellt (i-Bras 2024).

Für das Plangebiet sind Gewerbelärm ausgehend von der Nachbarschaft und dem Plangebiet selbst sowie Geräusche von Straßen und Schienenwegen relevant. Diese sind in die Untersuchung und in die Berechnung von Gebäudelärmkarten, Raster- und Konfliktlärmkarten eingeflossen.

Als betrachtungsrelevanter Gewerbelärm außerhalb der Plangrenzen werden Emissionen des Bau- und Gartenmarktes Leitermann (direkt westlich), die Clean-Car-Station nördlich und die Messe Chemnitz südlich eingestuft. Innerhalb der Plangebietsgrenzen emittiert ausschließlich die Fa. GEMAC über sporadischen Anliefer- und Mitarbeiterpark-Verkehr in geringem Umfang Schall.

„Mit Hilfe von **Gebäudelärmkarten** werden stockwerks- und fassadenbezogene Berechnungen nach der DIN 18005 /5/ und RLS-90 /16/ (Verkehrslärm) bzw. nach der TA Lärm /11/ (Gewerbelärm) durchgeführt und grafisch bzw. tabellarisch dokumentiert. Hierbei erfasst auf Basis eines erstellten schalltechnischen 3D-Berechnungsmodells ein vom Immissionspunkt (Fassadenpunkt) ausgehender Suchstrahl alle relevanten Schallquellen in Lage und Höhe, wertet alle Abschirmungen und Reflexionsflächen aus und bildet aus der Summe aller Teilquellen den resultierenden Beurteilungspegel (getrennt für Verkehrs- und Gewerbelärm).

Anhand von **Rasterlärmkarten** wird die flächenhafte Schallausbreitung über dem örtlichen Gelände

darstellt. Durch die freie Festlegung eines Rechenrasters (5mx5m) und einer Rechenhöhe (1.OG) werden im Berechnungsprogramm automatisch fiktive Immissionsorte gesetzt. Die Berechnung erfolgt im Grundsatz analog zu den Gebäudelärmkarten. Flächen mit gleichen Beurteilungspegeln wird dieselbe Farbstufe zugeordnet.

Aus den Rasterlärmkarten werden **Konfliktlärmkarten** erzeugt, indem die berechneten Beurteilungspegel der Rasterlärmkarten mit dem jeweiligen anzusetzenden Orientierungswert des Gebietes verglichen werden. Diese Darstellungen verdeutlichen in anschaulicher Weise, an welchen Orten im Plangebiet und in welchem Umfang Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag bzw. in der Nacht auftreten.“ (i-Bras 2024).

Gebäudelärmkarten, Rasterlärmkarten und Konfliktlärmkarten mit ergänzenden tabellarischen Auflistungen sind in den Schalltechnischen Untersuchungen hinterlegt. Die zusammenfassende Bewertung ergibt die folgenden Aussagen:

„Bezüglich des Verkehrslärmes am Tag treten insbesondere im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes entsprechende Überschreitungen des Orientierungswertes auf. Davon betroffen sind vor allem die Baukörper B, C, D, E, H, I und J. Der eingeschossige Baukörper I der Bebauungsabsicht an der Zwickauer Straße ist nur als Verbindungsbau geplant (ohne Relevanz). An den anderen Baukörpern treten keine bis geringfügige Überschreitungen auf.

Bezüglich des Verkehrslärmes in der Nacht sind mit Ausnahme der beiden Innenhöfe in den Baukörpern D und F praktisch an allen Baukörpern und Fassaden Überschreitungen festzustellen. Von hohen Überschreitungen sind insbesondere die Baukörper B, C, D, E, H und J betroffen. Der Baukörper A ist in etwas geringerer Ausprägung von Überschreitungen betroffen.

Bezüglich des Gewerbelärms außerhalb des B-Planes am Tag wurden keine Überschreitungen festgestellt.

Bezüglich des Gewerbelärms außerhalb des B-Planes in der Nacht sind vor allem der Baukörper A und die Baukörper C und E von zum Teil hohen Überschreitungen betroffen. Die Überschreitungen haben ihre Ursache in der Nachtnutzung der Messe Chemnitz.

Bezüglich des Gewerbelärms innerhalb des B-Planes am Tag wurden keine Überschreitungen festgestellt.

Bezüglich des Gewerbelärms innerhalb des B-Planes in der Nacht (geplantes eingeschränktes Gewerbegebiet GEE) wurde durch eine entsprechende Kontingentierung planerische Konfliktfreiheit sichergestellt.“ (i-Bras 2024)

### Erholung-IST

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund seines auf Gewerbe ausgerichteten Charakters, seiner in Teilen marode Bausubstanz mit mäßigem Erhaltungszustand der umliegenden Flächen und der fehlenden öffentlichen Grünanlagen, sowie fehlender öffentlicher Durchwegung nur sehr eingeschränkt zur Erholung geeignet und wird nicht aktiv von Erholungssuchenden aufgesucht. Als einzige Öffentliche Grünfläche lässt sich die östliche Straßenecke Jänickestraße / Zwickauer Straße bezeichnen. Die Rasenfläche mit den großen Kastanienbäumen ist jedoch auf Grund seiner topographischen Gestaltung und der Lage und Einsehbarkeit nicht als Erholungsfläche nutzbar. Öffentliche Spielplätze oder Sportanlagen fehlen im Plangebiet und der näheren Umgebung des Planungsraumes vollständig.

### Wohnen-IST

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums mit guter Anbindung durch den Nahverkehr. Gegenwärtig ist das Wohnen im Plangebiet in der bestehenden Bausubstanz mit ihrem schlechten Erhaltungszustand nicht möglich.

Im Übergang von einem urban geprägten Stadtbild östlich des Plangebietes zu einem mehr dörflich geprägten Stadtbild westlich des Plangebietes liegt es an der Haupteinfallsstraße „Zwickauer Straße“. Südlich grenzt eine Bahnstrecke an, auf deren südlicher Seite das Gelände der Messe Chemnitz mit Messehalle und großen Parkflächen liegt. Nördlich des Plangebietes stehen entlang der Zwickauer Straße Mehrfamilienhäuser mit rückwärtigen Gärten. Dahinter schließt sich der Grünzug des Kappelbachs an. Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbe- und Industrieflächen.

### Bewertung

Für den Menschen ist aktuell eine mittlere Belastung durch die kleinklimatische Situation gegeben. Die Luftverunreinigungen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid stellen keine relevante Beeinträchtigung dar. Lärm aus unterschiedlichen Quellen stellt eine zum Teil starke Belastung des Plangebietes dar.

Die Aufenthaltsqualität im Stadtquartier wird als wenig attraktiv und niedrig eingestuft. Das Wohnumfeld hat eine starke urbane bis industrielle Prägung und die Wohnumfeldqualität ist als mittel einzuschätzen.

Die Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes trägt insgesamt zu einer Minderung der Belastungen bei und wird als hoch eingeschätzt.

## **2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biodiversität**

### Artenschutz-IST

Für die Prüfung der faunistischen Ausstattung und Bedeutsamkeit des Plangebietes wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (V. Kuschka, 2023).

Er untersucht auf Basis konkreter Erfassungen eine mögliche Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG, die ggf. durch die Festsetzungen des Bauungsplanes beantwortet und deren Abwendung durch Maßnahmen der Vermeidung geprüft werden.

Nach Abschichtung und Bestandsaufnahme relevanter Artengruppen ist eine Betroffenheit insbesondere von 13 im Plangebiet nachweislich brütenden und evtl. sechs weiteren potentiell hier brütenden Vogelarten sowie von bis zu 10 Arten Fledermäusen möglich. Der Nachweis einer Quartiernutzung wurde nur für die Zwergfledermaus erbracht, während die meisten hier nachgewiesenen Arten das Gebiet nur passieren bzw. zur Jagd nutzen. Aus der Bestandssituation heraus ergeben sich Festsetzungen zum Artenschutz.

#### Biotope-IST

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein der Unteren Naturschutzbehörde bekanntes gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG. Zudem liegt das Plangebiet nicht innerhalb und auch nicht in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Der Großteil der im Gebiet befindlichen Biotop- und Nutzungstypen ist stark anthropogen geprägt und weist einen geringen Biotopwert auf.

Vollversiegelte Flächen machen im Plangebiet mit 36.035 m<sup>2</sup> rund 71,8% der Gesamtfläche aus.

Hinzu kommen die teilversiegelten Flächen bestehend aus Rasengittersteinen auf PKW-Stellplätzen sowie Verkehrswege oder Lagerflächen mit einer Schottertragschicht und eine Mauer mit auffallender Fassadenbegrünung. Mit 1.673 m<sup>2</sup> machen diese weitere 3,3 % aus. Somit sind insgesamt über  $\frac{3}{4}$  der Gesamtfläche im Plangebiet teil- und vollversiegelt und mit sehr geringem Biotopwert.

Die restlichen 24,9 % der Fläche (12.496 m<sup>2</sup>) sind in unterschiedlicher Ausprägung mit Vegetation bestanden.

Die Vegetationsflächen im Plangebiet sind unterschiedlichen Ursprungs. Teilbereiche um die genutzten Gebäude sind intensiv gepflegt, mit Scherrasen bewachsen und teilweise mit gepflanzten Sträuchern oder Bäumen bestanden. Auf der öffentlichen Grünfläche an der östlichen Straßenecke Jänickestraße/ Zwickauer Straße wachsen alte Gehölze (Großbäume) über Scherrasen.

In den ungenutzten Bereichen des Plangebietes befinden sich ursprünglich angepflanzte Vegetationsbestände. Auf vormals vegetationsfreien Flächen hat sich über Laubfall und abgelagerte Pflanzenreste Humus gebildet und darauf eine Spontanvegetation aus Pionierpflanzen (Gräser, Sträucher, Birken, Weiden) entwickelt. Durch die Überdeckung versiegelter Flächen mit angewehtem oder von verrottendem Laub stammenden (Roh-)Humus wird im Bereich langjähriger Gewerbebrachflächen eine Unterscheidung zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen erschwert. Die Bodenauflage auf im Untergrund versiegelten Flächen z.B. um den großen Gebäudekomplex herum (östlich im Plangebiet) beträgt zum Teil viele Zentimeter. Sie dient ruderaler Vegetation als Entwicklungsfläche.

Die vorkommenden Ruderalfluren sind meist artenarm und weisen auch auf Grund ihres noch geringen Alters nur einen geringen Habitatwert auf.

#### Bäume auf Grundstücken und Straßenbäume-IST

Der Gehölzbestand innerhalb der Plangebietsgrenzen wurde im Rahmen der Kartierungen erfasst und ist im Bestandsplan mit Gattung, Stammumfang und Kronendurchmesser dargestellt. Insgesamt wurden 150 Gehölze aus 18 Gattungen und 24 verschiedenen Arten nachgewiesen. Typische Arten im Gebiet sind u.a. Spitz-Ahorn, Sand-Birke, Sal-Weide und Eberesche.

Die mit alten Gehölzen bestandenen Flächen befinden sich hauptsächlich entlang der Jänickestraße mittig im Plangebiet und im nordwestlichen Bereich entlang der Zwickauer Straße. Besonders dem größeren Gehölzbestand mit meist älteren Bäumen mit Kronenschluss und teilweise dichtem Unterwuchs aus einer Hochstaudenflur oder Jungaufwuchs ist ein höherer Biotopwert zuzuweisen.

An der östlichen Plangebietsgrenze stehen Bäume an der Grundstücksgrenze.

Die in der öffentlichen Grünfläche stehenden alten mächtigen Bäume sind Rosskastanien. Sieben Bäume weisen einen Stammumfang von 197 cm bis über 330 cm auf.

### Bewertung

Trotz des sehr hohen Versiegelungsgrades bieten die brachgefallenen Flächen für Flora und Fauna einen wertvollen Rückzugsraum in der Stadt. Der in Teilen sukzessive Aufwuchs aus ruderaler Blütenpflanzendecke, Pionierbäumen, Straucharten und vereinzelt starken Altbäumen bietet wichtige Strukturen für Tiere des urbanen Siedlungsraumes.

In diesen mindergenutzten Bereichen des Stadtquartiers findet sich eine abwechslungsreich ausgebildete Strukturierung (mindergenutzte Gebäude, dichtes Unterholz, Altbäume, Freiflächen, offener Oberboden) bei gleichzeitig geringer Nutzungsintensität und damit geringer Störungsfrequenz der Flächen. Dies bildet die Voraussetzung für einen attraktiven Lebensraum / Habitat für Tiere.

Große, zusammenhängende versiegelte Flächen bilden für viele Tierarten eine Barriere, die auf die sommerlich häufig starke Erwärmung bei gleichzeitiger Trockenheit und die gegenüber Fressfeinden höhere Exposition zurückzuführen ist.

Zusammenfassend betrachtet haben die Flächen eine geringe-mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

### **2.1.4 Schutzgut Boden**

#### Boden-IST

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im Erzgebirgischen Becken und im Mesogeochoren „Chemnitzer Lössriedelland“.

Natürliche Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Teil- und vollversiegelte Flächen nehmen mit ca. 75 % einen Großteil des Plangebietes ein.

Die natürlichen Bodenverhältnisse im vorgesehenen Geltungsbereich sind durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme sowie Flächenversiegelungen mehr oder weniger stark verändert. Der Boden ist nicht mehr in seinem ursprünglichen Zustand. In Anbetracht der vorhandenen anthropogenen Überprägung sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, nicht mehr oder nur noch untergeordnet vorhanden. (Stellungnahme Umweltamt Frau Uhlig, 03.11.2022)

#### Altlasten-IST

Alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22/15 sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter dem Altstandort „Sachsenhydraulik, Zwickauer Straße 221“ mit der Altlastenkennziffer 61270082 gemäß § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i.V.m. § 3 (1) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 registriert. (Stellungnahme Frau Uhlig, Umweltamt 03.11.2022)

„Für die Flurstücke 192/14, 192/6, 192/8, 192/9, 70/5 und 70/6 der Gemarkung Schönau besteht kein Altlastenverdacht.“

Die restlichen Flurstücke 192/12, 192/15, 192/13, 192/1, 192/4, 192/10, 192/11 der Gemarkung Schönau sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter dem Altstandort „Sachsenhydraulik, Zwickauer Straße 221“ mit der Altlastenkennziffer 61270082 gemäß § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 registriert.

Wesentliche Grundlagen/Gutachten zur Bewertung der Altlastenproblematik:

- /1/ „Historische Erkundung von Altlastverdachtsflächen auf dem Betriebsgelände der Sachsenhydraulik Chemnitz GmbH“ vom 13.11.1992 von AREKO Ingenieurgesellschaft der BQEG Leipzig Süd mbH
- /2/ „Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Betriebsgelände der Sachsenhydraulik-Chemnitz-GmbH vom 19.02.1993 von GEO-Umweltschutz GmbH

- /3/ „Historische Erkundung von Altlasten auf dem Gelände der Sachsenhydraulik GmbH Chemnitz, Zwickauer Straße 221“ vom 09.08.1993 von Harress Pickel Consult GmbH
- /4/ Orientierende Untersuchungen auf Untergrundverunreinigungen auf dem Gelände der Sachsenhydraulik GmbH Chemnitz, Zwickauer Straße 221“ vom 06.05.1994 von Harress Pickel Consult GmbH
- /5/ Detailerkundung auf Untergrundverunreinigungen der wasserungesättigten Bodenzone auf dem Gelände der Sachsenhydraulik GmbH Chemnitz, Zwickauer Straße 221“ vom 28.11.1994 von Harress Pickel Consult GmbH
- /6/ „Abschlussdokumentation zum Stand der Bodensanierung“ mit Exposé vom 24.11.2003 von artec Umweltpraxis GmbH

Beginnend mit der Historischen Erkundung 1992 wurden ca. 30 Verdachtsflächen auf dem Gesamtgelände des Altstandortes bekannt. Durch nachfolgende Untersuchungen nach der Sächsischen Altlastenmethodik konnte für einzelne Flächen der Verdacht ausgeräumt werden und für andere bestätigte sich der Verdacht.

Für jede einzelne Verdachtsfläche wurde mit dem Gutachten /6/ „Abschlussdokumentation zum Stand der Bodensanierung“ vom 24.11.2003, erstellt von artec Umweltpraxis GmbH ein Exposé vorgelegt.

In der Tabelle (Anlage) sind aus /6/ die Altlastenverdachtsflächen (ALVF) den Flurstücken (FS) zugeordnet, der Untersuchungsstand (Sachstand) sowie der daraus abgeleitete Handlungsbedarf (HB) bei derzeitiger Nutzung, Angaben zur Schadstoffcharakteristik sowie die derzeitigen und geplanten Nutzungen aufgeführt.

Die Tabelle führt Bodenkontaminationen (Restbelastungen) und Schadstoffbelastungen der Bausubstanz bezogen auf Verdachtsflächen auf. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés /6/ wurden alle Verdachtsflächen zum Stand 2003 dokumentiert: Belastungen des Bodens und der Bausubstanz wurden durch die Kenntnisse aus der historischen Nutzung im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung abgeleitet.

#### *Bisherige Ergebnisse der Altlastenbearbeitung:*

Der Boden bzw. die bestehenden Bodenplatten sind im Wesentlichen mit den Schadstoffen Mineralölkohlenwasserstoff (MKW), Chrom, Chromat (VI), Nickel und Leichtflüchtigen Kohlenwasserstoffen (LHKW) kontaminiert. Das Schadstoffspektrum variiert je nach Verdachtsfläche.

Während der Baumaßnahmen zur Entwicklung der Wanderer Werke 2002/2003 erfolgten sämtliche Eingriffe in den Boden baubedingt. Auf Grund dieser Entwicklung war der Bau einer Zufahrtsstraße von der Zwickauer Straße zum künftigen Messe- und Veranstaltungszentrum notwendig. Diese Zufahrtsstraße tangiert den Kontaminationsbereich VF 23.

Im Zuge des Straßenbaus erfolgte eine teilweise Sanierung des Kontaminationsbereiches die Auskofferung des mit Chrom kontaminierten Bodenkörpers bis zum Erreichen des Sanierungszielwertes, jedoch maximal bis zum Erreichen des Standsicherheitswinkels zum Geb. 7 (FS 192/10) und maximal bis zum Anschnitt des Grundwasserwechselbereiches. Es wurden insgesamt 10.242,86 t kontaminierter Boden ausgehoben und entsorgt. Unter Beachtung der Standsicherheit des angrenzenden Gebäudes 7 ist eine Masse von ca. 5.322 t mit Chrom kontaminierter Boden im Untergrund verblieben.

Vor der Rückverfüllung der Baugrube erfolgte der Aufbau einer wasserunlöslichen Reduktionsschicht im Basisbereich und an der Ostflanke der Baugrube zur Verhinderung von Rückkontaminationen durch Diffusion aus den nicht entfernbaren Bodenbereichen.

Des Weiteren erfolgte auf dem Gelände zwischen 2016 und 2019 im Rahmen der Altlastenfreistellung eine Grundwassersanierung des Chromat-Schadens im Bereich der VF23 (ehemalige Galvanik). Die Sanierung wurde mit dem Erreichen des behördlich angeordneten Sanierungszielwertes beendet. Aus dem Sanierungsbrunnen GWM 15 wurden insgesamt 0,18 t an Chrom zurückgewonnen. Nach Abschluss der Sanierung wurden monatlich zwischen September und Dezember 2019 Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, um die Entwicklung

der Schadstoffbelastung nach Einstellung der Förderung zu beobachten. Das Abschlussmonitoring wurde im Juni 2020 umgesetzt. Im Ergebnis des Abschlussmonitorings vom Juni 2020 ist der nach Abschluss der Sanierung im Bereich der ehemaligen Galvanik verbliebene Chromatrestschaden unter den aktuellen Randbedingungen als tolerabel zu bewerten. Weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen sowie eine Fortführung des Nachsorgemonitorings wurden als nicht erforderlich bewertet. Deshalb wurden die auf dem Gelände vorhandenen Grundwassermessstellen im Jahr 2023 fachgerecht zurückgebaut.

*Bewertung der Altlastensituation bei derzeitiger Nutzung und den gegebenen Standortbedingungen:*

Trotz vorhandener Bodenkontaminationen und Belastungen der Bausubstanz als mögliche Quelle für Bodenbelastungen (Unterflurbauwerke, Fußböden, Bodenplatten) werden bei derzeitigem Nutzungsstatus und dem hohen Versiegelungsgrad auf den Flurstücken keine nachfolgenden Gefährdungen ausgelöst, die Maßnahmen der Altlastenbehandlung erfordern. Somit müssen keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr veranlasst werden.

Der Grundwasserschaden kann in Bezug auf die Ausgangssituation als weitgehend saniert betrachtet werden. Am Standort existieren noch Restbelastungen an Chromsäure. Die noch verbliebenen Restbelastungen bedingen auch zukünftig eine Befruchtung des Grundwassers, welche jedoch entsprechend der aktuellen Nutzungssituation (sehr hoher Versiegelungsgrad) als tolerabel eingeschätzt wird.

Im Sächsischen Altlastenkataster erfolgte auf Grund der festgestellten/teilsanierten Belastungen eine Einstufung in die Kategorie „Belassen“. Belassen heißt, dass bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren bestehen. Bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen können aber Gefahren auftreten. Im Fall veränderter Bedingungen ist eine Neubewertung erforderlich.

*Bewertung der Altlastensituation im Hinblick auf die geplanten Standortnutzungen*

Das wesentliche Planungsziel für den B-Plan besteht in der Festsetzung von urbanen Gebieten, von Gewerbegebieten und der Sicherung von Freihalteflächen für die künftige Straßenbahntrasse nach Reichenbrand. Am Standort soll ein Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und sozialen Einrichtungen etabliert werden. Hierbei kommt es zu einer sensibleren Nutzung der Flächen und Gebäude. In diesem Fall sind die Wirkungspfade Boden–Grundwasser bzw. Boden–Mensch grundsätzlich relevant und im Rahmen einer Neubewertung zu betrachten.

Trotz vorhandener Bodenkontaminationen (teilweise Restbelastungen nach erfolgten Teilsanierungen und Teilgebäudeabrissen im Zusammenhang mit baulichen Neunutzungen u. a. Straßenneubau, für versiegelte Parkflächen, kleinflächige Grünflächen) und Belastungen der Bausubstanz (hauptsächlich der Fußböden/Bodenplatte) als mögliche Quelle für Bodenbelastungen werden bei dem geplanten weiterhin hohen Versiegelungsgrad auf den Flurstücken keine nachfolgenden Gefährdungen ausgelöst. Somit müssen keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr nach BBodSchG veranlasst werden.

Der Grundwasserschaden kann in Bezug auf die Ausgangssituation als weitgehend saniert betrachtet werden. Am Standort existieren noch Restbelastungen an Chromsäure. Die noch verbliebenen Restbelastungen bedingen auch zukünftig eine Befruchtung des Grundwassers, welche jedoch entsprechend dem weiterhin beizubehaltenden/geplanten Versiegelungsgrad weiterhin als tolerabel eingeschätzt wird.

Der derzeitige Gesamt-Versiegelungsgrad und die einzelnen Versiegelungsbereiche sind zwingend beizubehalten, um erhöhte Schadstoffeinträge aus dem Boden in das Grundwasser weiterhin zu verhindern. Ein erhöhter Eintrag von Oberflächenwasser z. B. durch Versickerung ist deshalb zu vermeiden.

Die Verdachtsflächen sind in der Tabelle entsprechend Legende und im Lageplan markiert, wobei zwischen Altlastenverdachtsflächen nach BBodSchG und Bausubstanzkontaminationen unterschieden wird.

Die geplanten Neubaumaßnahmen, wie Zufahren, Tiefgaragen, Neubauten befinden sich auf Altlastenverdachtsflächen (VF 01, VF 02, VF 12, VF 13, VF 31, VF 24, VF 32, teilweise VF23),

welche derzeit unter vorwiegend versiegelten Flächen gesichert sind und deshalb keine Gefahrenabwehrmaßnahmen erfordern. Im Wesentlichen wird der Versiegelungsgrad durch den geplanten Neubau wiederhergestellt. Deshalb sind weiterhin keine Maßnahmen der Altlastenbehandlung nach BBodSchG erforderlich.

Jedoch ergeben die nachgewiesenen Bodenkontaminationen/Restbelastungen bei Eingriffen in den Boden/die Unterflurbauwerke erhöhte abfallrechtlichen Aufwendungen/Anforderungen, die zu beachten sind. Baugrunduntersuchungen sind deshalb mit Untersuchungen und Bewertung zur Schadstoffsituation in Hinsicht auf die abfallrechtlichen Anforderungen zu verbinden. Eingriffe in den Untergrund sind prinzipiell durch ein in der Altlastenbehandlung autorisiertes Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten.

In Bereichen der Verdachtsflächen VF 03, VF 26, VF 27, teilweise VF 23 und VF 20 ist weiterhin gemäß Planung von einem Bestand der bisherigen Versiegelung/Sicherung auszugehen. Sollten dennoch bauliche Eingriffe erfolgen, ist nicht ausgeschlossen, dass entsorgungspflichtiger Abfall anfällt.

Eingriffe in den Untergrund sind prinzipiell durch ein in der Altlastenbehandlung autorisiertes Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten.

#### *Hinweise zum Umgang der Schadstoffbelastungen der Bausubstanz in Bestandsgebäuden*

Als Grundlagen zur Bewertung dienten die Gutachten /1/ bis /6/.

Die festgestellten Bausubstanzverunreinigungen befinden sich in einzelnen Gebäudeteilen vor allem in Keller- und Erdgeschossbereichen der Bestandsgebäude. Diese sind in der Tabelle und dem Lageplan entsprechend markiert und betreffen die sogenannten Altlastenverdachtsflächen VF 16, teilweise VF 23, VF 17, VF 18, VF 19, VF 21 und VF 25.

Dazu liegen detaillierte Untersuchungsergebnisse in /4/ vor, die auf Grundlage von Standortkenntnissen zu Bereichen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen und organoleptischen Befunden durchgeführt wurden. Es handelt sich vorwiegend um MKW-Kontaminationen, aber auch Chromkontaminationen, deren Bereiche in Lageplänen der entsprechenden Gutachten /4/ und /5/ konkret zugeordnet und dargestellt werden.

Daraus ergeben sich Anforderungen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für gewerbliche und Wohnnutzung durch entsprechende bautechnische Maßnahmen in diesen Bereichen herzustellen/zu gewährleisten sind.

#### *Kennzeichnung*

Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Auf Grund der Altlastensituation ist eine Kennzeichnung der betroffenen Flurstücke (alle Flurstücke mit Verdachtsflächen) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Nach der Bewertung der vorliegenden Gutachten und des heutigen Kenntnisstandes sowie unter Beachtung der Hinweise in der Begründung besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein weiterer Untersuchungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplanes.“

(Stellungnahme Amt 36.23, Frau Uhlig / Dr. Wildemann, 14.02.2024)

#### Bewertung

Die Bedeutung von Böden ergibt sich aus deren Funktion als biotischer Lebensraum, als wichtiger Faktor im Wasserhaushalt, als Ertragsstandort und aufgrund einer möglichen Archivfunktion (bei seltenen Böden).

Die Böden im Plangebiet weisen hinsichtlich ihrer natürlichen Ertragsfunktion keinen Nutzen im landwirtschaftlichen Sinn auf. Obwohl die Böden z.T. tiefgründig durch Auffüllungen und Bautätigkeit überprägt wurden, kann das Auffinden von Bauwerksresten historischer Altbebauung nicht ausgeschlossen werden.

Eine positiv zu bewertende biotische Lebensraumfunktion besteht auf größeren baumbestanden Flächen. Sie haben eine mittlere Bedeutung in der innerstädtischen Lage.

**Zusammenfassend handelt es sich um nährstoffreiche, anthropogen überformte, versiegelte und bebaute Böden mit geringer Bedeutung.**

### 2.1.5 Schutzgut Fläche

#### Fläche-IST

Aus der in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung formulierten Willensbekundung, die tägliche Neuversiegelung zukünftig auf einen maximalen Wert von 30 ha / Tag bundesweit zu reduzieren, resultiert die rechtlich verbindliche Forderung des Baurechts, den Aspekt des Flächenverbrauches im Zuge der Bauleitplanung zukünftig stärker gewichtet zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind drei Viertel des Plangebietsfläche bereits teil- oder vollversiegelt und die gesamte Fläche ist bereits anthropogen stark überprägt. Der Nutzungsgrad reicht von ungenutzt (brachgefallene Industriebauten mit ihren Nebenflächen) bis kontinuierlich und ständig genutzt (Parkplätze, Lagerflächen)

#### Bewertung

Mit der Lage im urbanen Umfeld und den umgebenden intensiven Nutzungen lässt sich ein Großteil des Plangebietes als durch die Versiegelung, die bestehenden Altlasten, die Immissionsbelastung oder die bestehende bauliche Qualität als vorbelastet einstufen.

### 2.1.6 Schutzgut Wasser

#### Fließgewässer-IST

Das Plangebiet wird nicht von Fließgewässern durchflossen. Alle Flurstücke befinden sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

In ca. 175 m Entfernung in östlicher Richtung verläuft unterirdisch verrohrt der Wasserlauf aus den Schönauer Teichen. Im Zuge der Flutereignisse 2002 gab es im Bereich der Kohlstraße durch dies Gewässer ein punktuelles Überflutungsereignis (Themenstadtplan Chemnitz).

Das nächstgelegene offene Fließgewässer, der Kappelbach, befindet sich ca. 200 m nördlich des Plangebiets. Für diesen wurde ein signifikantes Hochwasserrisiko festgestellt. Mit Erarbeitung des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) im Jahr 2021 erfolgte u.a. die Gefahren- und Risikoabschätzung für Gebiete entlang des Fließgewässers, welche zur großflächigen Ausweisung von festgesetzten und überschwemmungsgefährdeten Bereichen führte.

#### Niederschlagswasser-IST

Im Plangebiet wird Niederschlagswasser der versiegelten Flächen weitgehend in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Bei allen Dachflächen und der großen Parkplatzfläche im Südwesten des Plangebietes ist davon auszugehen, dass sie trotz der Nichtnutzung der Gebäude größtenteils an die Kanalisation angeschlossen sind. Über den baulichen Zustand der Entwässerungseinrichtungen liegen keine aktuellen Erkenntnisse vor.

Versiegelte Flächen im Außenbereich weisen nicht durchgängig einen Anschluss auf, sodass von einer anteiligen Entwässerung in die Vegetationsflächen ausgegangen wird.

Innerhalb der dauerhaft vegetationsbedeckten Fläche kann Wasser bis zu einem gewissen Anteil in den Flächen rückgehalten werden und versickern. Diese Flächen ermöglichen zudem lokal die Rückverdunstung von Niederschlagswasser.

Das Plangebiet ist dem abflussdominierten Gebietscharakter und einer dementsprechend geringen Grundwasserneubildungsrate zuzuordnen.

#### Grundwasser-IST

Auf dem Gelände erfolgte zwischen 2016 und 2019 im Rahmen der Altlastenfreistellung eine Grundwassersanierung des Chromat-Schadens im Bereich der VF23 (ehemalige Galvanik). Die Sanierung wurde mit dem Erreichen des behördlich angeordneten Sanierungszielwertes beendet.

Die auf dem Gelände vorhandenen Grundwassermessstellen werden Ende 2022/Anfang 2023 fachgerecht zurückgebaut. (Stellungnahme Umweltamt, 03.11.2022)

Ein Baugrundgutachten mit verlässlichen Informationen zum Grundwasserstand im Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor.

Im Plangebiet vorhandene alte Brunnenstandorte sind nicht mehr in aktueller Nutzung.

### Bewertung

Durch den hohen Versiegelungsgrad und den dadurch bedingten abflussdominierten Gebietscharakter ist die Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsfunktion) eher gering. Die Bereiche der Gehölzflächen sowie der Baumbestand verfügen durch Rückhalt und Verdunstung von Niederschlagswasser über eine wichtige Bedeutung für den Wasserhaushalt im Plangebiet

Durch die umfangreichen Flächenversiegelungen und die geregelte Ableitung von Niederschlag über die Kanalisation wird die Ausspülung von stofflichen / chemischen Altlasten minimiert. Die Versiegelungen sind aus diesem Blickwinkel betrachtet positiv zu werten.

Insgesamt ist die Fläche mit einer geringen Bedeutung für den Wasserhaushalt zu bewerten.

### **2.1.7 Schutzgut Luft/ Klima**

Saubere Luft ist neben sauberem Wasser das zentrale Schutzgut für Lebewesen aller Art (Pflanzen, Tiere und Menschen) und von existentieller Bedeutung. Gleichzeitig sind diese auch von der klimatischen Situation abhängig.

Die Stadt Chemnitz beteiligt sich bereits seit 1992 aktiv am Klimaschutz und hat eine gemeinsame Selbstverpflichtung zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen unterzeichnet. 2009 hat der Chemnitzer Stadtrat die Teilnahme am European Energy Award (eea) beschlossen, um Klimaschutz in der Stadt systematisch und effizient zu gestalten. 2013 wurde mit der Erarbeitung eines „Integrierten Klimaschutzprogramm“ 2013 die Grundlage für die weitere Berücksichtigung in der Stadtpolitik gelegt. In dem Programm werden als Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen u.a. die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete auf Brachflächen und die Förderung und Nutzung von Solarenergie vorgeschlagen.

Eine Maßnahme zur Erhöhung des Anteils regenerativer Energien stellt die Erstellung und Veröffentlichung eines Solarkatasters für das Stadtgebiet dar, welches die Solareignung der Dächer der Bestandsgebäude für PV und Solarthermie aufzeigt. Im Plangebiet befinden sich demnach zahlreiche Flachdächer mit einer guten Eignung für die Nutzung der solaren Einstrahlung.

### Luft/ Klima-IST

Klimatisch lässt sich Chemnitz je nach angewandter Klimaklassifikation dem „Warmgemäßigten Regenklima, immerfeucht und sommerwarm“ (Effektive Klimaklassifikation nach Köppen, in Kottek et al., 2006) bzw. dem „Temperierten Zyklonalklima“ [Genetische Klimaklassifikation nach Hendl (1963)] zuordnen (siehe auch DWD, 1993).

Der Witterungsablauf ist gekennzeichnet durch einen ständigen Wechsel maritim beziehungsweise kontinental geprägter Perioden, wobei im Vergleich zu den weiter westlich befindlichen Städten in Deutschland die Kontinentalität stärker ausgeprägt ist.

Bedingt durch den Klimawandel ist die Jahresdurchschnittstemperatur im Vergleich zur Normalperiode 1961 – 1990, als diese 7,9 °C betrug, angestiegen. So wurden an der DWD-Station Chemnitz bereits in der Periode 1981-2010 im Jahresmittel 8,5 °C gemessen. In den Jahren 2018 und 2019 lag die Jahresdurchschnittstemperatur 2,3 K über dem Wert der Normalperiode, verbunden mit extremer Trockenheit und einer weitgreifenden Ausschöpfung des Wassers bis in tiefere Bodenschichten. Gleichzeitig traten kurzfristige Niederschlagsüberschüsse (Starkregen) auf. Die gemessene Temperaturentwicklung schreitet im Vergleich zur projizierten schneller voran und begünstigt die Verdunstung. Nach wie vor besteht ein erhebliches Niederschlagsdefizit (LfULG 2020). Insofern ist der Berücksichtigung des Schutzgutes Luft und Klima maßgebliche Bedeutung beizumessen.

Wie aus dem eingangs dargestellten Auszug aus der Klimafunktionskarte (Abb. 2) hervorgeht, ist das Plangebiet größtenteils dem Gewerbe- und Industrieklimatop zuzuordnen. Entsprechend dem Integrierten Klimaschutzprogramm für die Stadt Chemnitz, Teil: Klimawandel und Klimafolgen, von C & E GmbH 2019, ist die bioklimatische Belastung im Bearbeitungsgebiet als „mittel“ einzustufen.

Durch den hohen Anteil teil- und vollversiegelter Flächen wie Straßen, Parkplätzen und Zuwegungen (rund 75 % im Plangebiet) ist ein Wärmeinseleffekt zu verzeichnen. Der Gehölzbestand im Plangebiet wirkt dem Aufheizen der versiegelten Flächen durch Verschattung und Verdunstung entgegen. Besonders die Gehölzflächen entlang der Straßen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Rasenflächen und Gehölzflächen erwärmen sich durch Sonneneinstrahlung weniger stark und wirken der Erwärmung des Plangebietes durch die Erwärmung von versiegelten Flächen und Gebäuden durch Sonneneinstrahlung entgegen. Durch ihre Kleinflächigkeit im Plangebiet bzw. das nur punktuelle Vorkommen sind die positiven Auswirkungen jedoch stark lokal begrenzt. Gebäude wirken in Bezug auf die Kaltluftverbreitung als Barrieren.

Die Luftschadstoffbelastung liegt im Plangebiet auf einem mittleren Niveau, da kaum Luftschadstoffemissionen durch ortsfeste Anlagen auftreten und die Grundbelastung im Stadtgebiet als niedrig einzustufen ist. Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Straßenraum der Zwickauer Straße ist als Hauptverkehrsstraße mit mehr als 6 Mio. Kfz/Jahr mit hohen Schadstoffimmissionen durch den Straßenverkehr gekennzeichnet. Die Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid werden aber seit 2015 sicher eingehalten und sinken tendenziell.

### Bewertung

Das Plangebiet ist nur gering empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen. Geeignete Maßnahmen zur Begrünung, Versiegelungsbeschränkung und zur Vermeidung zusätzlicher Luftschadstoffemissionen festzusetzen, ist gerade mit Hinblick auf den Klimawandel besonders wichtig.

Das von der Vegetation verdunstende Wasser erfüllt eine wichtige Funktion als klimausgleichendes Moment in der innerstädtischen Lage. Der Vegetation kommt somit im Plangebiet eine positive und ausgleichende klimatische Wirkung zu. Die Schadstoffbelastung kann als tolerierbar eingestuft werden, da die Grenzwerte nicht erreicht werden.

Insgesamt ist das Plangebiet mit seiner umfangreichen Versiegelung als vorbelastet zu beschreiben. Im Bestand gehen von den Flächennutzungen keine explizit über die lokalen Auswirkungen hinausgehenden positiven Effekte aus.

### **2.1.8 Schutzgut Landschaft**

Bei der Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen, akustischen oder olfaktorischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.

### Landschaft-IST

Das Plangebiet hat einen im Wesentlichen urban-industriellen Charakter und ist geprägt durch die ungenutzten, großen, historischen Industrie- und Verwaltungsbauten der ehemaligen Wanderer-Werke. Trotz der aktuellen Nichtnutzung haben die denkmalgeschützten Gebäude eine prägnante Wirkung im Stadtbild und sind durch ihre Raumkanten prägend für die Wahrnehmung im Straßenraum. Die gewerbliche Nutzung des Gebäudes an der Zwickauer Straße östlich der Jänickestraße, sowie die Eingrünung entlang der Jänickestraße wirken einem verwahrlosten Gebietscharakter entgegen. Die restlichen Flächen zwischen den Gebäudekomplexen sind zumeist großflächig versiegelt oder als kleine eher minder gepflegte Grünanlagen mit ruderalem Aufwuchs zu erleben. Der große Parkplatz im Südwesten des Plangebietes ist für seine jetzigen Nutzung deutlich überdimensioniert. Auf Grund der Teilnutzung und der Pflege des Randstreifens zur Bahnstrecke, vermittelt er jedoch keinen verwahrlosten Eindruck.

Das Grünvolumen entlang der Jänickestraße und der Zwickauer Straße schafft eine besondere Atmosphäre des Plangebietes in seinem urbanen geprägten Umfeld und ermöglicht z.B. durch Laubaustrieb im Frühjahr oder Blattfärbung im Herbst die Wahrnehmung der Jahreszeiten.

### Bewertung

Die Gebäude der ehemaligen Wanderer-Werke sind trotz ihrer Nichtnutzung Stadtbild prägend. Den Freiraumstrukturen um die Gebäude fehlt es an Prägnanz und wiedererkennbarem Charakter. Sie verstärken den Eindruck einer Industriebrache. Die gepflegten Grünstrukturen entlang der Jänickestraße und die öffentliche Grünanlage wirken dem entgegen. Eine positive Wirkung haben zudem die Starkbäume im Plangebiet als prägendes und maßstabsbildendes Element.

## **2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Kultur- und sonstige Sachgüter-IST

Das gesamte Plangebiet inklusiver aller Gebäude gehört zu der nach § 2 SächsDSchG unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „Wanderer-Werke“. Es besteht aus den folgenden Einzeldenkmälern:

- Verwaltungsgebäude (Gebäude 7, Nr. 223b – östlich der Jänickestraße und südlich im Plangebiet)
- Lager- und Bürogebäude (Gebäude 5d, Nr. 227 – südwestlich im Plangebiet)
- Büromaschinenwerk (Gebäude 9, Nr. 221 – großer Gebäudekomplex östlich im Plangebiet) mit Torpfeilern und Pforte sowie Einfriedung zur Straße
- Maschinenhaus mit Schornstein (Gebäude 11, Nr. 221 – südöstlich im Plangebiet direkt angrenzend an Büromaschinenwerk)
- Sozialgebäude (Gebäude 3 – östlich der Jänickestraße nördlich im Plangebiet an der Zwickauer Straße, Nr. 223a)
- Buchungs- und Addiermaschinenbau mit sogenannten Schutztreppenhäusern einschl. Granatabweisern (Gebäude 4, Nr. 225 – großes Gebäude westlich der Jänickestraße)

### Bewertung

Die denkmalgeschützten Gebäude prägen das Quartier stark. Ihre Erhaltung und intensivere Nutzung sind unbedingt anzustreben.

Eine denkmalgerechte Nachnutzung der leerstehenden denkmalgeschützten Objekte, sowohl zu gewerblichen als auch zu Wohnzwecken, wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde positiv begleitet.

Die Bebauung vorhandener Baulücken ist städtebaulich erforderlich und führt bei angepasster Gestaltung auch zu einer Aufwertung der Denkmallandschaft.

Die Festsetzung von Urbanen Gebieten wird ausdrücklich befürwortet, um die Wohnfunktion in dem Plangebiet zu ermöglichen. (Stellungnahme Frau Brodauf, Baugenehmigungsamt)

## **2.1.10 Wechselwirkungen**

Veränderungen der abiotischen und biotischen Faktoren, die auf die Neuausweisung eines flächigen Baufeldes zurückgehen, können in ihrer Wechselwirkung zu Verschiebungen des ökologischen Gleichgewichtes, Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter in ihrer vernetzten Funktion mit anderen und damit am Ende auch zur Verschlechterung der Lebens- und Arbeitsbedingungen des Menschen beitragen.

### Vegetation + Klima

In urbanen Bereichen spielt die Durchgrünung mit Großgrün eine wichtige Rolle beim Ausgleich von Klimaextremen. Schattenwurf und Verdunstungskühle minimieren die Überwärmung des Gebietes.

Veränderungen klimatischer Bedingungen an einem Standort wie z. B. Zunahme der Wärme oder Reduktion des verfügbaren Niederschlags schwächen ursprünglich standortgerechte Arten in ihrer Vitalität und erfordern die Pflanzung klimatisch besser angepasster Arten. Klimatische besser angepasste Arten sind in die Biozönosen unter Umständen schlechter oder nicht eingebunden und leisten damit einen geringen Beitrag zur vernetzten Biodiversität.

Mit zunehmendem Versiegelungsgrad des Plangebietes verringert sich die Fläche für klimausgleichende Vegetation. Dadurch entsteht ein höheres Potenzial zur Überwärmung des Gebietes und eine klimatische Anpassung der Vegetation kann erforderlich werden.

Die Anpassung traditioneller Pflanzvorgaben an eine sich ändernde klimatische Ausgangssituation wird zukünftig eine wichtiger werdende Aufgabe der Fachbehörden.

#### Boden + Wasser

Boden trägt durch seine Feinstruktur mit Gängen, Luftporen oder gewachsenen Schichtungen zur Ausbildung eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes bei. Wasser wird verzögert in den Untergrund weitergeleitet und dem Grundwasser zugeführt oder aber in den Strukturen zurückgehalten und sukzessive durch Verdunstung an die Umgebungsluft abgegeben. Wasser im Umkehrschluss ist für die Bodenbildung und Vitalität aller Bodenorganismen, die an der Strukturentwicklung und dem Umbau von organischer Substanz im und auf dem Boden beteiligt sind, ein unverzichtbarer Faktor. Versiegelter, trockener Boden hält kein Wasser zurück und ist organisch tot.

Im Plangebiet kann es zu einer Mehrversiegelung kommen, in Teilbereichen auch zur Entsiegelung. Durch zusätzliche Versiegelung oder Unterbauung wird der Boden- und Wasserhaushalt nachhaltig gestört.

#### Vegetation + Wasser

Wasser in für Pflanzen frei verfügbarer Form stellt eine elementare Grundvoraussetzung für das Wachsen und Gedeihen dar. Ohne Wasser ist Vegetationsentwicklung nicht möglich. Vegetationsbestandene Flächen befördern den Rückhalt von Wasser und verlangsamen den Abfluss von Niederschlag von einer Fläche oder in tiefer liegende Bodenschichten. Wasser wird über Verdunstung von Blattoberflächen oder aus Blättern heraus an die Atmosphäre abgegeben und in den Kreislauf zurückgeführt. Pflanzen sind in belebten, wasserversorgten Böden nachhaltig an der Strukturbildung beteiligt.

Bei einer Zunahme von versiegelten und an die Kanalisation angeschlossenen Flächen, minimiert sich die für Vegetation verfügbare Wassermenge im Plangebiet. Die abgeführten Wassermengen fehlen im lokalen Wasserkreislauf und stehen der Vegetation nicht mehr zur Verfügung.

Neue strukturreiche Vegetationsflächen können lokal anfallende Niederschläge speichern und den natürlichen Wasserkreislauf wieder zuführen.

#### Biologische Vielfalt + Mensch

Die biologische Vielfalt hat in unterschiedlicher Hinsicht positive Wirkungen auf den Menschen (Erholung, Luftreinheit, Ästhetik, Klimaregulierung). Umgekehrt beeinträchtigt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft, Sport) die biologische Vielfalt.

Mit der Neubebauung und intensiven Nutzung bestehender Gebäudestrukturen geht die Ungestörtheit der Brachflächen des Plangebietes verloren. Mit der Nutzungsintensivierung ist von einer Reduzierung der biologischen Vielfalt oder einer Verschiebung der Artenspektren zu rechnen. Eine frühzeitige Berücksichtigung von Ansprüchen gebäudebewohnender Tierarten (Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse usw.) bei der architektonischen Planung kann das lokale Dargebot z.B. an Brutplätzen für diese Tierarten in Form von integrierten oder aufgesetzten künstlichen Brutplätzen signifikant erhöhen und damit die Artenvielfalt stabilisieren helfen.

#### Luft und Stadtklima + Mensch

Eine relevante Verschlechterung der Luftqualität ist unter Beachtung heute gültiger Grenzwerte zur Luftreinhaltung in Industrie, Gewerbe und Wohnungsbau in der Regel nicht mehr zu

befürchten. Die gesellschaftliche Tendenz zur Verringerung von Emissionen im Straßenverkehr durch neue Mobilitätskonzepte und einen Wandel in der Technologie mit Abwendung von der Verbrennung fossiler Kraftstoffe, lässt auch bei diesem bedeutenden Einflussfaktor der Luftqualität sukzessive Verbesserungen erwarten.

Die sich abzeichnende weitere Verdichtung urbaner Strukturen wird die Ausbildung von überwärmten Stadtquartieren zur Folge haben, sofern nicht intensiv durchgrünte Flächen in ausreichendem Umfang in der Planung (Erhalt und Neuplanung von Großgrün) Berücksichtigung finden. Überwärmte Stadtquartiere wirken sich abträglich auf die Aufenthaltsqualität innerhalb eines Plangebietes und in seinem Umfeld aus.

### 2.1.11 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Eine zusammenfassende Wertung der Umweltauswirkungen wird nachfolgend dargestellt. Sie basiert auf den beschriebenen Eingriffs-Wirkungen zu den einzelnen Schutzgütern.

Die Wertung folgt Erheblichkeitsstufen, die von "nicht erheblich" (-) über "wenig erheblich" (\*) und "erheblich" (\*\*) bis "sehr erheblich" (\*\*\*) reichen. Mit (+) werden positive Auswirkungen gekennzeichnet.

| Schutzgut         | Umweltauswirkungen  | Erheblichkeit |
|-------------------|---|---------------|
| <b>Mensch</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revitalisierung einer Brache</li> <li>- Schaffung innerstädtischer Wohn- und Gewerbeflächen mit guter Infrastrukturanbindung</li> <li>- Anlage von nutzbaren Freiflächen</li> </ul>  | +             |
| <b>Pflanzen</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensraum durch Überbauung</li> <li>- hoher Verlust von Gehölzen durch Fällung</li> <li>- Standorte für Neupflanzungen stark limitiert</li> </ul>   | **            |
| <b>Tiere</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Lebensraum durch Überbauung</li> <li>- Verlust von Lebensraum &amp; Nahrung durch Fällung von Gehölzen</li> <li>- Gefahr des Verlustes an Gebäudestrukturen durch Sanierung</li> <li>- höhere Störungsfrequenz durch Zunahme der Nutzer</li> </ul> | **            |
| <b>Landschaft</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Bestand belasteter Zustand wird durch Sanierung und grünordnerischen Maßnahmen aufgewertet</li> </ul>   | +             |
| <b>Boden</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Zunahme an Neuversiegelung von bislang unversiegelten Bodenflächen</li> <li>- partielle Aufwertung des Standortes durch Begrünung</li> <li>- stellenweise Entsiegelung bei Rückbau</li> </ul>  | -             |
| <b>Fläche</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- bereits durch anthropogene Nutzung überprägt</li> <li>- Revitalisierung einer gewerblich genutzten Brache mindert Flächenverbrauch von Landschaft</li> </ul>   | ++            |
| <b>Wasser</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebietsabfluss bleibt größtenteils unverändert</li> <li>- teilweise Neuversiegelung von versickerungsfähigen Böden</li> <li>- Wasserrückhalt über Dachbegrünung</li> </ul>   | *             |
| <b>Klima</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- leichte Zunahme versiegelter Flächen, weitere Förderung bestehender geringfügiger Überwärmung</li> <li>- Reduzierung des Umfangs klimausgleichender Vegetationsflächen mit Großgrün</li> </ul>   | *             |

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | - Baudenkmale werden erhalten und umgenutzt   | + |
| <b>Wechselwirkungen</b>      | - teilweise Verschlechterung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope mit umfangreichen Wechselwirkungen | * |

Gemäß Anlage 1 BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen.

Östlich des Plangebietes südlich der Zwickauer Straße wird der Bebauungsplan Nr. 20/14 „Kohlstraße/Voigtstraße“ aufgestellt. Die Bearbeitung ist aktuell ausgesetzt (Stand: Januar 2023). Die Zunahme der Versiegelung und Nutzung kumuliert mit den Umweltauswirkungen des Plangebietes. Die Ausweichmöglichkeiten für Flora und Fauna und die Strukturvielfalt ungestörter Biotope werden geringer. Die zunehmende Überwärmung des Gebietes auf Grund der höheren Dichte wärmespeichernder Gebäude und Versiegelungsflächen ist in beiden B-Plangebietes additiv zu erwarten. Durch die Fällung von Großgrünbestand geht ihre Wirkung für Erholung, Klima, Luft, Flora und Fauna geht verloren. Neupflanzungen entfalten diese Wirkung frühestens nach 15 Jahren.

## 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der industriell-gewerbliche Altstandort soll sich durch Sanierung von Bestandsgebäuden und neu zulässige Bebauung für die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung zu einem belebten Stadtquartier entwickeln. Mit dem neuen Straßenbahnhaltepunkt als Knoten- und Umsteigepunkt an der Zwickauer Straße soll eine neue Stadtteilmitte entstehen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens werden bereits vorhandene Gebäude vollständig in die Baustruktur einbezogen.

Das im Süden neu ausgewiesene Baufeld befindet sich auf einer aktuell vollversiegelten Parkplatzfläche.

Das im Norden zur Zwickauer Straße gelegene Baufeld zerstört bei Umsetzung vorhandene wertvolle Freiraumstrukturen und blockiert Raum für eine stadtoökologisch sinnvolle Weiterentwicklung zu einem attraktiven Auftakt der Stadtlandschaft in Kombination mit dem neuen Straßenbahnhaltepunkt. **Die Ausweisung des Baufeldes entspricht dem Rahmenplan zur Entwicklung der Zwickauer Straße nicht.**

Insgesamt kann der Anteil der Flächenversiegelung im Plangebiet bei Ausnutzung der zulässigen GRZ um ca. 5 % zunehmen, hauptsächlich durch die Ausweisung des zusätzlichen Baufeldes nördlich der Wanderer Werke zur Zwickauer Straße mit Zuwegungen, Unterbauung durch Tiefgarage und Nebenanlagen, sowie den Bau des neuen Stadtplatzes mit Haltepunkt der Straßenbahn. **Die zulässige Gesamtversiegelung des Plangebietes steigt damit auf 80 % der Plangebietsfläche !**

Mit der Bebauung und der Nutzung bestehender Baukörper geht eine Neustrukturierung der Außenflächen einher und führt zu einem Verlust der teilweise dichten ruderalen Grünbestände, die sich in den Jahren der Mindernutzung auch auf versiegelten und teilversiegelten Brachen ausbreitet haben und einen Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Insekten bieten. Durch die steigende Nutzungsintensität und ein höheres Verkehrsaufkommen ist eine höhere Störwirkung für die Fauna zu erwarten. Durch die Abnahme des Grünvolumens wird die Ausbildung von Wärmeinseln begünstigt.

Die Anlage von Dachbegrünungen innerhalb der neuen Baufelder sorgt lokal für einen höheren Wasserrückhalt und eine bessere Verdunstungsleistung. Mit der Festsetzung von linearen Gehölzstrukturen, dem Erhalt bedeutender Baum- und Gehölzbestände und Festsetzungen für den Artenschutz können die Auswirkungen für geschützte Arten jedoch unter der Erheblichkeitsschwelle gehalten werden.

## **2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht von einem kontinuierlichen Fortbestehen der aktuellen Nutzungen und einer standortgerechten Fortentwicklung der Vegetation aus.

Ruderales Vegetationsbestände werden sich auf Brachflächen mit fehlender Nutzung weiter ausbreiten und in Teilen einen dichten, vorwaldartigen Gehölzbestand ausbilden. Durch ihren Schattenwurf, die Anreicherung der Umgebung mit Feuchtigkeit, die Abgabe von Sauerstoff und die Staubbindung werden sie eine mit zunehmendem Alter wachsende Bedeutung als klimaausgleichende Strukturelemente und Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweisen.

Durch Laubfall und die fortsetzende Ergänzung der oberen Bodenschichten mit Rohhumus, auch im Bereich von vormalig versiegelten Flächen, wird die Ausbildung einer dichteren und flächigeren Krautschicht gefördert.

Der voranschreitende Verfall baulicher Strukturen wird die ursprünglich geregelte Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation über (intakte) Dächer, Fallrohre, Einläufe und Leitungen verringern und zu einem größeren Verbleib von Niederschlag in der Fläche führen. Von zunehmenden nässebedingten Schäden an den ungenutzten Bestandsgebäuden ist auszugehen.

Kommt der Bebauungsplan (auf Teilflächen) nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre zur Umsetzung, ist der Gehölzbestand in Bezug auf weiter herangewachsene und dann u.U. schutzwürdige Bäume zu überprüfen. Bäume und Gebäudestrukturen sind, sofern Veränderungen dann zur Umsetzung kommen, spätestens 5 Jahre nach Erstellung des zugrundeliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ggf. erneut auf Höhlenbildungen oder eine Besiedlung durch geschützte Tiere zu überprüfen.

Im Bereich der zwei gewerblich genutzten Gebäude ist mittelfristig nicht mit einer Aufgabe der Nutzungen zu rechnen. Ohne die Beschlussfassung und Umsetzung des Bebauungsplanes können den Betrieben allerdings keine Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden, so dass im ungünstigsten Fall ein Wechsel bei den Nutzern (Auszug der bestehenden Firmen / Einzug neuer Nutzer) stattfindet.

Bleiben die aktuell ungenutzten baulichen Strukturen (denkmalgeschützte und nicht denkmalgeschützte Gebäude und Nebengebäude) für die kommenden Jahre ungenutzt, ist von einer Zunahme des Vandalismus und witterungsbedingter Schäden und einer grundsätzlichen Verschlechterung baulicher Zustände auszugehen. Die Unfallgefahr auf den Grundstücken und direkt angrenzenden (öffentlichen) Flächen nimmt zu.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vollumfänglichen Regelverfahren. Als Besonderheit ergibt sich, dass weite Teile des Plangebietes bereits aktuell mit Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen bestanden sind und es sich primär um eine Entwicklung im Sinne des § 34 BauGB handelt, die nur partiell durch die Ausweisung zusätzlicher Baufelder auf aktuell un bebauten Flächenanteilen ergänzt wird. Über das bereits bestehende Baurecht hinaus, werden keine weiteren Baurechte eingeräumt. Eine in der Vergangenheit für das Baufeld nördlich der Wanderer Werke zur Zwickauer Straße positiv beschiedene Bauvoranfrage ist zwischenzeitlich ausgelaufen, wird allerdings von Seiten der Stadtplanung als inhaltlich nicht grundsätzlich abweichend zu bewerten eingestuft.

Aus der planungsrechtlichen Verfahrensfestlegung ergibt sich, dass eine formale Umweltprüfung und damit einhergehend rechnerische Bilanzierung des zukünftig zulässigen Eingriffes nicht erfolgt. Für die Formulierung von umweltbezogenen oder grünordnerischen Festsetzungen ergibt sich daraus, dass diese primär aus allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen und den Vorgaben des Artenschutzes abgeleitet werden.

### 2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Im Plangebiet soll über das Instrument der Bauleitplanung der Anreiz für eine teilweise Umstrukturierung und Wiederbelebung der innerstädtischen Fläche erreicht werden. Festsetzungen zur zukünftigen Bebaubarkeit oder zulässigen Intensität der Flächennutzungen, sowie zu Maßnahmen der Durchgrünung sollen für potenzielle Investoren Planungssicherheit schaffen und die Vermarktbarkeit der Flächen auch auf Grund höherer Attraktivität des Quartiers verbessern.

Ziel ist, das Quartier zu einem durchgrüneten Gewerbe- und Wohnstandort in der Stadt zu entwickeln, sowie urbane Ansprüche einer verdichteten Nutzung mit ökologischen Ansprüchen an eine gesunde und attraktive Arbeits- und Wohnumgebung kompromisshaft zusammenzuführen. Durch die Eingrünung der Bauflächen im Randbereich und zum Straßenraum soll den Menschen eine hohe Lebensqualität geboten und gleichzeitig der Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen erhalten und erweitert werden.

Über die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen sollen unvermeidbare Verluste an Lebensraumstrukturen für unterschiedliche Tiergruppen (Vögel und Fledermäuse) und die z.T. raumbildende und wertvolle Ausstattung mit Großgrün mittelfristig ausgeglichen werden.

Festsetzungen zur Gestaltung, die durchaus auch in die zukünftige Nutzbarkeit von Grundstücken Auswirkungen entfalten, sollen eine adäquate Berücksichtigung ökologischer Anforderungen langfristig absichern helfen.

### 2.3.2 Schutzgut Mensch

#### Klimatische Belastung-PLAN

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 für alle Gebiete ergibt sich eine zulässige Versiegelung von

- 9.275 m<sup>2</sup> im GEE
- 9.454 m<sup>2</sup> im MU1
- 17.069 m<sup>2</sup> im MU2 und MU 3

Zusammen mit den Verkehrsflächen, die ca. 4.692 m<sup>2</sup> umfassen, wird somit eine Versiegelung von insgesamt ca. 40.490 m<sup>2</sup> der Flächen zulässig. Die entspricht einem Anteil von 80,6 % des gesamten Plangebietes. Ein Anstieg der Versiegelung von vorher 75 % um 5,6 % wird damit baurechtlich legitimiert.

Der zu erwartende massive Verlust von Großgrün reduziert die Beschattung von Flächen und die abkühlende Wirkung durch Verdunstung von Wasser über die Blätter insbesondere im nördlich der Wanderer Werke gelegenen MU 1.

Dass ein Teil der wahrscheinlichen Fällungen ruderal aufgekommene Standorte in direkter Nähe zu Gebäuden betrifft, kann dem Bebauungsplanverfahren nicht ursächlich zu Last gelegt werden, da bei einem Fortbestehen der früheren Nutzung diese Standorte nie entstanden wären, bzw. die Bäume z.T. in direkter Nähe zu Gebäuden stehen und eine Schädigung der Bausubstanz zur Folge haben können (z.B. im Osten des Plangebietes).

Insgesamt wird eine geringfügig zusätzliche Aufwärmung des Gebietes durch die Wärmespeicherung und die Rückstrahlung der neuen Gebäudekörper prognostiziert, bei gleichzeitig dezimierter Ausgleichsleistung durch den verringerten Baumbestand.

Durch die beschriebene Vorbelastung des Stadtraumes ist nur von einer geringen Verschlechterung der klimatischen Situation auf Grund der zulässigen zukünftigen Bebauung im Gebiet auszugehen.

#### Luftverunreinigungen-PLAN

Die Nutzungsintensivierung im Gebiet wird mit einem Anstieg des motorisierten Individualverkehrs einhergehen, der neben anderen Emittenten ursächlich für die Luftverunreinigung verantwortlich ist. Aktuelle Tendenzen der Förderung des Radverkehrs, der öffentlichen Verkehrsmittel und der Förderung rein elektrisch betriebener (und damit emissionsfreier) Fahrzeuge

mindern die durch den absehbar zunehmenden Ziel-Quellverkehr im Gebiet zu erwartenden Luftbelastungen.

Eine Überschreitung der Grenzwerte für NO<sub>2</sub> und Feinstaub ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Eine signifikante Verschlechterung der Luftqualität wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht prognostiziert.

### Lärm-PLAN

Mit der Entwicklung des Plangebietes als eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) und Urbanem Gebiet (UG) werden zukünftig schutzbedürftige Nutzungen bzw. Räume (z.B. Wohn-, Schlafräume, Kinderzimmer) in das Gebiet integriert, während in unmittelbarer Nähe Gewerbestandorte und Verkehrswege (Schiene und Straße) existieren, die Bestandsschutz genießen. Bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 anzustreben.

Aktive Schallschutzmaßnahmen mit der erforderlichen Überstandslänge (Erdwall) sind ohne Eingriffe in benachbarte fremde Grundstücke nicht möglich.

Die Errichtung einer Schallschutzwand, mit einer im Gegensatz zu einem Erdwall besseren Abschirmwirkung, wäre nur unmittelbar neben der Gleisanlage auf dem Gelände der DB AG sinnvoll, auf das der Vorhabenträger aber keinen Zugriff hat. Deshalb sind im Schalltechnischen Gutachten (i-Bras 2024) Forderungen formuliert worden, die den passiven Schallschutz in erster Linie betreffen.

#### *Passiver Schallschutz*

Für alle Gebäude im Plangebiet ist eine der DIN 4109-1 entsprechende Luftschalldämmung der Gebäudehüllen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sicherzustellen (passiver Schallschutz). Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind die im Beiplan 1 „Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) je Fassadenabschnitt“ dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La zugrunde zu legen.

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge einer konkreten Planung der Gebäude nach der DIN 4109-2 zu führen.

Fenster nachtgenutzter schutzbedürftiger Räume sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, alternativ sind gleichwertige bautechnische Maßnahmen umzusetzen (Grundrissorientierung, zweite Lüftungsmöglichkeit).

#### *Schutz vor Gewerbelärm*

An folgenden Fassaden sind öffnenbare Fenster/Türen zu nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlafräume in Wohnungen und vergleichbare Nutzungen) nicht zulässig:

- MU1, Baukörper A, Südfassade einschließlich Anbauten
- MU2, Baukörper E, Westfassade
- MU2, Baukörper F, Ostfassade

Unter folgenden Bedingungen können ausnahmsweise an diesen Fassaden öffnenbare Fenster/Türen zu nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden:

- Einbau nicht öffnenbarer Fenster/Türen unter Sicherung des hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsels
- Einbau spezieller Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungsfunktion (z.B. „Hamburger Fenster“)
- Vorbau geschlossener Räume wie z.B. verglaster Loggien oder verglaster Balkone, die selbst keinen schutzbedürftigen Raum darstellen oder Errichtung von Doppelfassaden, Glasfassaden oder Prallscheiben, sodass der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm 0,50 m vor dem geöffneten Fenster bzw. der geöffneten Tür von nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten wird.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind notwendig, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicher zu stellen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen liegen vor, wenn die Richtwerte nach TA Lärm eingehalten werden (Gewerbelärm) bzw. die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beachtung finden. (Verkehrslärm). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nur an wenigen Berechnungspunkten nachts überschritten. Die betroffenen Bereiche am Baukörper werden von Wohnnutzungen freigehalten.

#### Erholung-PLAN

Die geplante Entwicklung des Gebietes soll zu einer Revitalisierung des Stadtquartiers als Urbanes Gebiet und Gewerbestandort führen. Zukünftig werden sich mehr Menschen im Zuge ihrer Berufstätigkeit oder als Wohnbevölkerung im Quartier aufhalten. Wohnnutzungen erfordern im räumlichen Zusammenhang mit den Wohnstätten von Überbauung oder Nebenanlagen frei gehaltene begrünte Flächen für Aufenthalt oder Kinderspiel.

Zusätzliche öffentlich zugängliche Flächen der Naherholung werden planerisch nicht vorgesehen oder entstehen. Die kleine öffentliche Grünfläche an der Straßenecke Jänickestraße / Zwickauer Straße bleibt zwar erhalten, ist aber auf Grund von Lage und Dimension für wohnortnahe Erholung ungeeignet. Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind qualitativ anspruchsvolle Freiflächen insbesondere für Kinderspiel kaum zu errichten.

**Die geplante Überbauung der im Bestand freien Fläche nördlich der Wanderer Werke konterkariert die Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes Zwickauer Straße zur Entwicklung eines attraktiven öffentlichen Aufenthaltsraumes.**

Die Kontrolle der Berücksichtigung dieser Prämissen und Regeln bei der Bearbeitung konkreter Bauanträge in Bezug auf erforderliche Kinderspielflächen oder gärtnerisch angelegte, nicht versiegelte Freiflächen obliegt den zuständigen Stellen in der Stadtverwaltung Chemnitz, die hierfür eine besondere Verantwortung trägt.

### **2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Biotope-PLAN

Im Planzustand wird das Gebiet eine zusätzliche Versiegelung um ca. 5% auf dann insgesamt ca. 80 % erfahren. Trotz des nur geringfügig zunehmenden Versiegelungsgrades wird der Umfang an dicht bewachsenen und eher ungestörten Pflanzaufwüchsen zurückgehen. Der sukzessive Aufwuchs auf den versiegelten Industrie- und Gewerbebrachen wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Gunsten von Gebäuden oder neuen gebäudenahen Freiflächen entfernt. Folglich wird der Lebensraum, der sich durch dichten Vegetationsbestand und Ungestörtheit auszeichnete, insbesondere für Vögel und Insekten deutlich dezimiert.

Die Charaktere der flächigen Biotop- und Nutzungstypen werden als gebäudenahen Grünflächen oder Straßenbegleitgrün vollständig anthropogen geprägt sein und kontinuierlich pflegenden Eingriffen unterliegen.

Eine zumindest anteilige gezielte Verwendung heimischer Sträucher bei Neupflanzungen kann zu einer Verbesserung der Biotopqualitäten ebenso beitragen, wie eine abschnittsweise nur reduzierte, im Idealfall zweischürige Mahdfrequenz von Rasen- oder Wiesenflächen.

#### Bäume auf Grundstücken und Straßenbäume-PLAN

In Bezug auf die Kompensation zu fällenden Baumbestandes werden Ersatzpflanzungen durch das Grünflächenamt im Rahmen zu stellender Fällanträge ermittelt und beschieden. Absehbar ist, dass für die prognostizierbaren Pflanzungen innerhalb des Plangebietes keine ausreichenden Pflanzstandorte zu finden sein werden. Antragsteller werden in der Pflicht sein, externe Pflanzstandorte im städtischen Kontext anzubieten oder, sofern das nicht möglich ist, entsprechend den in der Stadt Chemnitz üblichen Sätzen für eine finanzielle Kompensation aufkommen. Diese muss die Kosten für die Unterhaltungspflege der kommenden mind. 25 Jahre berücksichtigen.

Der Grünordnungsplan sieht entlang der Jänickestraße den Erhalt von Einzelgehölzen und dichten Gehölzstrukturen vor.

Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen dienen der Entwicklung eines grünen, attraktiven Stadtbildes und Straßenprofils in diesem Quartier. Den Straßenraum schattierendes Großgrün mindert die Aufheizung der Verkehrsflächen deutlich und trägt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Der auf den brachgefallenen Grundstücken durch Sukzession verbreitet entstandene Gehölzaufwuchs im Nordwesten des Plangebietes und entlang der Plangebietsgrenze im Osten wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes mit hoher Wahrscheinlichkeit weitgehend entfernt.

Wegen ihrer ökologischen und gestalterischen Bedeutung werden 35 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Deren Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen ist in jedem Fall zu vermeiden.

Die Möglichkeit auch nicht festgesetzte Bäume zu erhalten ist innerhalb der konkreten Planung der Grundstücknutzungen zu überprüfen. Für nach § 1 Abs. II der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz (Baumschutzsatzung) unter Schutz stehenden Gehölze, ist vor der Fällung eine Fällgenehmigung einzuholen und die daraus resultierende Kompensation zu erbringen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE sieht der Grünordnungsplan eine zusätzliche Eingrünung durch Gehölze in einer Breite von 4 Metern an der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze vor. Festgesetzt wird hier die grenzparallel Neuanpflanzung von 21 Bäumen innerhalb dieses Gehölzstreifens.

An der nördlichen Grenze des GEE sind weitere 14 Baumstandorte ausgewiesen.

Alle Standorte auf den Flächen des GEE sind nur zu realisieren, wenn durch den Eigentümer oder einen Erwerber des Grundstückes Bauvorhaben realisiert werden und es zu einer Veränderung der Flächennutzung kommt. Insbesondere die Realisierung der nördlichen Baumreihe erfordert massive Eingriffe in Topographie und Gestaltung des Grundstückes.

**Ein Zeithorizont für die Umsetzung dieses Pflanzgebotes ist aktuell nicht prognostizierbar, so dass die umweltrelevant positiven Aspekte mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht absehbar eintreten werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden die umfangreichen Fällungen entlang der Zwickauer Straße lange vor den Ersatzpflanzungen auf den südlichen Grundstücken erfolgen.**

Eine Neupflanzung von 3 Straßenbäumen ist für den Bereich der neuen Haltestelle für die Straßenbahn entlang der Zwickauer Straße vorgesehen.

Im Urbanen Gebiet MU 1 gehen die Umsetzung des Bebauungsplanes und die Realisierung der neu vorgesehenen Gebäude zwischen Wanderer Werken und Zwickauer Straße mit massivem Gehölzverlust einher. Dieser ist auf dem Grundstück auch bedingt durch die Unterbauung der Fläche mit Tiefgarage und Gewerbeflächen nicht zu kompensieren und führt zu einer nachhaltigen Verschlechterung der lokalen Situation. **Absehbar kann eine auf Basis der Gehölzschutzsatzung Chemnitz für diese Fällungen festzusetzenden Ersatzpflanzung nicht auf dem Grundstück des Investors realisiert werden.**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte zwischen Bestandsgebäude und Neubauten sind durch die direkt angrenzenden Flächennutzungen und das begrenzte Raumangebot ökologisch geringwertig und in ihrer Nachhaltigkeit fragwürdig.

In der südöstlichen Ecke des Plangebiets ist ein weiterer Gehölzriegel mit 3 neu zu pflanzenden Bäumen vorgesehen, der den bahnparallelen Grünzug an der Südgrenze des Plangebietes weiter stärken soll.

Alle Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen dienen der langfristigen Kompensation der durch die Gebietsrevitalisierung verursachten und im Sinne der gewünschten Quartiersentwicklung zu tolerierenden Gehölzfällungen und einer gebotenen stadtoökologischen Aufwertung.

#### Artenschutz-PLAN

Die geplante Verdichtung der Gewerbe- und Wohnnutzung wird eine Zunahme des Anliegerverkehrs, jedoch keinen zusätzlichen Durchgangsverkehr, zur Folge haben. Daher ist kein erhöhtes Tötungsrisiko durch Verkehrsverluste für Fledermäuse und Vögel zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkungen (durch Bebauung vormals mit Gehölzen bestandener Flächen oder die Umgestaltung zu gehölzfreien Plätzen oder Rasenflächen) führen jedoch zu einem dauerhaften Entzug und der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die Empfindlichkeit gegenüber anlagebedingtem Habitatentzug von gebäudebewohnenden Fledermäusen kann durch die Schaffung neuer Quartiere an der Bebauung stark reduziert werden. Die Entfernung von Altbaumbestand, welcher als Quartier oder Nistplatz genutzt wird, stellt einen relevanten Habitatverlust dar, der durch den Zeitraum bis zum Wirksamwerden neugepflanzter Bäume nicht kompensierbar ist.

In Folge des Bebauungsplans werden insbesondere nah an Gebäuden sowie innerhalb zukünftiger Baufelder oder deren Zuwegung stehende Gehölze entfernt.

Mit der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich / Ersatz der aufgeführten nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens können erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten verhindert und kompensiert werden. Diese Maßnahmen umfassen insbesondere die Schaffung von Ersatzquartieren. Für Brutvogelarten, die Strukturen an oder in Gebäuden als Fortpflanzungsstätte nutzen, und für Fledermäuse wird eine zu Abriss oder Sanierung vorgezogene Schaffung von Ersatzquartieren bzw. Nistplätzen durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Kuschka 2024) festgesetzt.

**Um negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu vermeiden oder zu vermindern, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Zeitraum für Fällung von Gehölzen**

Eingriffe in Vegetationsbestände (Gehölz-, Strauch- und Grasflächen) zu Baufeldfreimachungen sind gemäß §39 Abs.5, Nr.2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Bei unabdingbaren Abweichungen von dieser Festsetzung ist durch einen Fachgutachter der mögliche Besatz von Fortpflanzungsstätten für Brutvögel, Fledermäuse oder anderen Arten kontrollieren zu lassen. Die Untersuchung und die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

#### **Zeitraum für Rückbau von Gebäuden**

Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Dachstühlen) ist außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.

Bei unabdingbaren Abweichungen von dieser Festsetzung ist durch einen Fachgutachter der mögliche Besatz der baulichen Strukturen durch Brutvögel, Fledermäuse oder anderen Arten bis höchstens 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen kontrollieren zu lassen. Die Untersuchung und die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

#### **Zeitraum für Umbau von Gebäuden**

Vor dem Umbau von leerstehenden Bestandsgebäuden ist eine detaillierte Begutachtung bezüglich des Vorkommens geschützter Arten erforderlich. Dies schließt die Kontrolle von Hohlräumen insbesondere an der Fassade und im Dachbereich vor der Durchführung von Wärmeisolationsmaßnahmen und grundhaften Sanierungen ein. Kontrollen haben bis höchstens 14 Tage vor Beginn der Maßnahmen stattzufinden. Beim Auffinden geschützter Tierarten ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubinden.

#### **Erhalt von Bäumen**

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Sie sind gemäß DIN 18920 in Verbindung der RAS-LP 4 vor Beschädigungen durch Baumaßnahmen zu schützen.

Im Wurzelbereich (entspricht der Fläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m; bei pyramidalen Bäumen plus 5 m nach außen gemessen) dürfen keinerlei Eingriffe, wie Bodenauftrag, Bodenabtrag, Versiegelung, Aufgrabung, Ablagerung, Befahrung erfolgen.

Abgängige Bäume sind am gleichen Standort durch Neupflanzungen zu ersetzen, zu pflegen und zu erhalten. Über Art und Umfang der Neupflanzungen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Chemnitz auf Basis der zum Zeitpunkt der Nachpflanzung gültigen Baumschutzsatzung. Versiegelungen durch Belagsflächen im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

### **Erhalt und Entwicklung privater Grünfläche**

Im Grünordnungsplan als neu anzulegende private Grünflächen dargestellte Flächen sind auf mindestens 90 % der Fläche mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Je 2 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Strauch mindestens in der Qualität Str. 2 x verpflanzt mit Ballen oder im Container, h mind. 60-100 cm anzupflanzen.

Abgängige Bäume sind in gleicher Anzahl durch hochstämmige Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm der Pflanzenauswahlliste 1 B zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Verminderungsmaßnahmen**

#### **Beleuchtung**

Die Beleuchtungsdauer und –intensität der Gebäude und des Freiraums ist durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Für die Beleuchtung des Freiraums innerhalb der Baufelder und Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen (NAV), Metallhalogendampflampen oder LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.000 K, einer Abstrahlhöhe unter 3,50 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig. Zum Schutz von Insekten sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur von unter 60 °C zu verwenden.

Für öffentliche Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen (NAV), Metallhalogendampflampen oder LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.000 K und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

Die großflächige Anstrahlung von Fassaden von Neubauten ist nicht gestattet.

Ortsfeste Werbeanlagen sind nur unterhalb der Oberkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig und so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Sie sind mit einer maximalen Höhe von 0,80 m auszubilden. Selbstleuchtende Werbekästen und Flachtransparente sowie Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet werden.

#### **Fassadenbegrünung**

Wandflächen von Neubauten, die auf einer Breite von mehr als 3 m frei von Fenstern oder Auslässen technischer Einrichtungen (Lüftungen) sind, sind durch geeignete Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Begrünung sind am Fußpunkt der Gebäude Pflanzgruben von mind. 40 x 60 x 60 cm B/L/T aus angrenzenden Belagsflächen auszusparen und mit geeignetem Substrat zu befüllen. Rankgitter oder –drähte an der Fassade sind zulässig.

Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 des Grünordnungsplanes.

#### **Fassadengestaltung zur Verminderung von Vogelschlag**

Zusammenhängende Glasscheiben > 3 m<sup>2</sup> sowie Eckverglasungen sind in geeigneter Art und Weise gegen Vogelschlag zu schützen. Die Reflektion ist zu mindern und die Durchsichtigkeit kontrastreich zu schwächen.

Vollflächige reflektierende Fassadenverblendungen und Fensterflächen, sowie vollverglaste transparente Verbinderbauten zwischen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

Die Glasflächen sind durch hoch wirksame Markierungen z.B. vertikale Strukturen (Linien mind. 5mm Breite und max. 100 mm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mind. 3mm Breite und max. 50 mm Abstand) oder Punktraster (Durchmesser der Punkt mind. 9mm

und Abstand der Punkte max. 90 mm) gegen Vogelschlag zu sichern. Farbiges Glas, halbtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind zulässig.

### **Einbau von Ersatzquartieren für gebäude- oder höhlenbewohnende Tierarten**

In Vorbereitung von Abbruch, Sanierung oder Umbau von Gebäuden sind an neu zu errichtenden oder zu sanierenden Gebäuden im Urbanen Gebiet MU1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE pro Gebäude die folgenden Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten anzubringen oder einzubauen und dauerhaft zu erhalten:

- jeweils fünf Spaltenquartiere für Fledermäuse (Typ Zwergfledermaus), die entweder als Fledermausbrett an der Fassade angebracht werden oder als Kasten (z. B. Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ von Schwegler) bzw. Einbaustein (z. B. von Strobel),
- zwei Nischenbrutplätze für den Hausrotschwanz (z. B. als Nist- und Einbaustein Nr. 26 von Schwegler).

An Gebäuden mit einer Höhe >6 m sind zusätzlich die folgenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten anzubringen oder einzubauen und dauerhaft zu erhalten:

- drei Nistkästen für die Dohle (z. B. Dohlenkasten Nr. 532 von Strobel o. ä.),
- ein Nistkasten für den Turmfalken (z. B. Turmfalkennisthöhle 2 TF von Schwegler o. ä.),
- 15 Nistplätze für den Mauersegler (z. B. Dreifach-Mauerseglerkästen Typ Nr. 17A von Schwegler o. ä.).

Beschädigte Nisthilfen oder Quartiere sind wiederherzustellen.

### **2.3.4 Schutzgut Boden**

#### Boden-PLAN

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von Urbanen Gebieten und einem eingeschränkten Gewerbegebiet, sowie eine Verkehrsfläche für eine neue Straßenbahnhaltestelle vor. Durch die Ausweisung neuer Bauflächen steigt der Versiegelungsgrad im Plangebiet um ca. 5 % auf ca. zulässige 80 % der Plangebietsfläche.

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen zu den Altlastenverdachtsfällen im Plangebiet besteht bei gegenwärtiger Nutzung und unter Beibehaltung der bestehenden Flächenversiegelung keine Notwendigkeit weiterer Untersuchungen. Die Standorte werden in der Altlastenverdachtsfalldatei belassen. Im Bebauungsplan werden die Flächen mit entsprechender Signatur (gesamtes Plangebiet) gekennzeichnet.

Bei einer Umnutzung in sensible Wohnbereiche, Grün- oder Freizeitanlagen ist eine Neubewertung erforderlich. Im Falle von prognostizierbaren Konflikten (Wirkungspfad Boden-Mensch oder Boden-Pflanze-Mensch) ist ggf. eine Sanierung der Altlastenstandorte vorzunehmen.

Zur Vermeidung des oberirdischen Aufschlusses oder der Ausspülung von verbliebenen Belastungen im Boden sind flächige Entsiegelungen ebenso wenig gewünscht, wie die Verwendung durchlässiger, teilversiegelter Belagsflächen bei der Neugestaltung von Freiflächen.

In Bereichen zukünftiger Grün- und Nutzgartenflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht neu herzustellen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der jeweiligen Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung. In der Regel beträgt die Mindestabdeckmächtigkeit 0,3 m für den Pfad Boden-Mensch (speziell für Kinderspielflächen und Wohngebiete) und den Pfad Boden-Nutzpflanzen (speziell für Nutzgärten) 0,6 m.

Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

Durch die Vorbelastungen im Bestand und die geringe Zunahme der Versiegelung sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht erheblich.

### 2.3.5 Schutzgut Fläche

#### Fläche-PLAN

Mit dem Vorhaben brachgefallene städtische Quartiere zu revitalisieren und damit den Flächenverbrauch im Stadtrandbereich zu mindern, wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit der Ressource Fläche verantwortungsvoll entsprochen.

Zum Erhalt eines Mindestmaßes an unversiegelten Bodenbereichen wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausgeschlossen. Somit bleibt die Versiegelung im eingeschränkten Gewerbegebiet und den Urbanen Gebieten auf das festgesetzte Maß von GRZ = 0,8 begrenzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur zukünftig zulässigen Bebauung erhöht sich der Anteil voll- oder teilversiegelter Flächen im Plangebiet um ca. 5 % auf dann ca. 80 %. Dem Anspruch an eine nachhaltige Flächenbewirtschaftung im Stadtgebiet Chemnitz wird die Revitalisierung des Standortes in hohem Maße gerecht. Die geringumfängliche Verschlechterung für das Schutzgut Fläche wird als nicht erheblich eingestuft.

### 2.3.6 Schutzgut Wasser

#### Fließgewässer-PLAN

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der weiterhin angedachten ungedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Begründung der Entwurfsfassung, S. 15, 4.3.3 Entwässerung) über das Kanalsystem wird für das Einzugsgebiet des Kappelbaches ein erhöhtes Konfliktpotential gesehen. (Stellungnahme des Umweltamtes vom 07.03.2024).

#### Niederschlagswasser-PLAN

Niederschlagswasser der Straßenflächen wird auch zukünftig vollständig über die Kanalisation entwässert und abgeleitet.

Durch die als Festsetzung formulierte Verpflichtung zur Anlage extensiver Dachbegrünung auf 80% der Fläche neu zu errichtender Dachflächen kann eine Verzögerung des Abflusses und ein teilweiser Rückhalt von Niederschlagswasser realisiert werden. Ein gedrosselter Abfluss entlastet in der Folge die vorhandene Kanalisation.

Zur Vermeidung der Ausspülung von aus früheren Gebietsnutzungen verbliebenen Belastungen im Boden ist eine gezielte Versickerung anfallenden Niederschlagswassers von Dach- oder Belagsflächen im Plangebiet nicht vorgesehen oder zulässig.

Da sich der Anteil vollversiegelter Flächen im Plangebiet nicht relevant erhöht, bleibt der überwiegend abflussdominierte Charakter des Plangebietes erhalten.

Die Veränderungen für das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingestuft.

#### **Folgende Verminderungsmaßnahme wird festgesetzt:**

##### **Dachbegrünung von Neubauten**

Im eingeschränkte Gewerbegebiet GEE und im MU 1 sind Flachdächer von Neubauvorhaben zu mindestens 80 % ihrer Fläche als extensiv begrüntes Retentionsdach zu errichten. Der Pflanzensubstrataufbau ist mit mindestens 0,10 cm Stärke auszubilden. Das Retentionsgründach hat ein Wasserspeichervolumen von mindestens 75 l/m<sup>2</sup> aufzuweisen und ist über einen gedrosselten Ablauf an die Kanalisation anzuschließen.

Eine Kombination mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist möglich.

#### Grundwasser-PLAN

Die Situation des Grundwassers wird sich absehbar durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht relevant verändern. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt nur geringfügig. Ein nennenswert erhöhter Grad der Ableitung anfallender Niederschlagswasser, die dann für die Grundwasserbildung vor Ort zur Verfügung stehen, wird nicht prognostiziert.

### 2.3.7 Schutzgut Klima/ Luft

#### Luft/ Klima-PLAN

Mit dem Bebauungsplan wird die Errichtung großvolumiger Baukörper in zwei neu ausgewiesenen Baufeldern zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden zulässig.

Neue Dachflächen sind extensiv zu begrünen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Klima und Mensch zu mindern. Als positive Effekte der Dachbegrünung können die Steigerung der Verdunstung, die Minderung der Temperaturextreme und das Binden von Stäuben angesehen werden. Dachbegrünungen bewirken durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und wirkt die Dachbegrünung als Trittsteinbiotop oder Lebensraum insbesondere für Insekten.

Für neu anzulegende Belagsflächen wird eine möglichst helle Grundfarbe gefordert. Diese soll dazu beitragen, dass sich die Flächen bei Sonneneinstrahlung nicht stark erwärmen und damit nicht zur Ausbildung einer Wärmeinsel im Stadtgebiet beitragen. Das Planungs- und Gestaltungsziel wird über die Festsetzung eines Sonnenreflexionsindex erreicht.

Der Sonnenreflexionsindex (SRI) ist ein Parameter, der die Fähigkeit eines Materials Sonnenwärme zu reflektieren anzeigt. Geringe Reflexion bedeutet im Wechselschluss hohe Absorption auftreffender Sonnenstrahlung. Der Sonnenreflexionsindex eines Werkstoffs kann zwischen 0 und 1 liegen. Je grösser der Wert, je höher die Reflexion auftreffender Sonnenstrahlung und je niedriger die Erwärmung.

Absorption von Sonnenstrahlung geht mit einem Temperaturanstieg des Materials einher. Die Aufheizung urbaner Räume durch großflächig mit dunklen, gering reflektierenden Materialien befestigte Flächen führt zur Ausbildung von Wärmeinseln und negativen Auswirkungen für Aufenthaltsqualität und Gesundheitsparameter.

Durch ihre Fähigkeit Sonnenlicht zu reflektieren können Bauprodukte in der Gebäudehülle dazu beitragen den Einsatz von Klimaanlage in Regionen mit sonnigem Klima zu reduzieren und die Auswirkungen der städtischen Wärmeinseln in diesen Regionen zu reduzieren.

Fassadenflächen, welche auf 3 m Breite keine Fenster oder Lüftungsöffnungen aufweisen sind durch geeignete Kletterpflanzen zu begrünen.

Mit der Fassadenbegrünung kann Grünvolumen neu geschaffen werden. Durch die sommerliche Beschattung und winterliche zusätzliche Isolierung haben Fassadenbegrünungen insbesondere für den klimatischen Ausgleich eine herausragende Bedeutung. Begrünte Fassadenflächen bieten Lebensraum und Nahrung für verschiedene Tierartengruppen und tragen über die Rückverdunstung von Feuchtigkeit zu einem ausgeglichenen Gebietsklima bei.

Mit den getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen kann der Erhalt und die Verbesserung der bioklimatischen Situation bzw. eines angenehmen Stadtklimas und so der Lebensqualität im Sinne §1 (5) BauGB in der Stadt unterstützt werden.

Die Klimaschutzmaßnahmen haben langfristig positive Effekte auf den Wasserhaushalt, den Schutz von Arten und Biotopen, die Bodenfunktionen und tragen zur Anpassung des Stadtraumes an den prognostizierten Klimawandel bei.

#### Verminderungsmaßnahmen

##### **Farbgestaltung und Qualität der Flächenbefestigungen**

Flächenbefestigungen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen.

##### **Dachbegrünung von Neubauten**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und im UG 1 sind die Flachdächer von Neubauvorhaben zu mindestens 80 % ihrer Fläche als extensiv begrüntes Retentionsdach zu errichten. Der Pflanzensubstrataufbau ist mit mindestens 0,10 cm Stärke auszubilden. Das Gründach ist als Retentions Gründach auszubilden und hat ein Wasserspeichervolumen von mindestens 75 l/m<sup>2</sup> aufzuweisen. Die Dachfläche ist über einen gedrosselten Ablauf an die Kanalisation anzuschließen.

Eine Kombination mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist möglich.

### **Begrünung von Tiefgaragen**

Unterirdische Bauteile (Tiefgaragen) sind außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m Stärke zu überdecken sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Flächen für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

### **2.3.8 Schutzgut Landschaft**

#### Landschaft-PLAN

Die durch den Bebauungsplan festgelegte zukünftige Stadtstruktur unterscheidet sich unwesentlich vom Bestand und definiert auch zukünftig einen von Gebäuden und Funktionsflächen dominierten Stadtraum. Die gewünschte Revitalisierung und Modernisierung des Bestandes werden das Quartier attraktiver und belebter erscheinen lassen.

Der massive Gehölzverlust, der nördlich der Wanderer Werke zur Umsetzung eines neuen straßennahen Baufeldes angrenzend an die Zwickauer Straße zu verzeichnen ist, verschlechtert die örtliche Stadtbildsituation stark, insbesondere da Neupflanzungen im Kontext der Neubebauung nur auf suboptimalen, unterbauten Standorten erfolgen können und Jahrzehnte benötigen, um ein auch nur im Ansatz vergleichbares Grünvolumen auszubilden.

Die Gehölzneupflanzungen und der Wechsel von Spontanvegetation und Sukzession auf den Grundstücken hin zu gestalteten Freiräumen werden den visuellen Eindruck punktuell verbessern. Mit dem Erhalt der Begrünung entlang der Jänickestraße bleibt der Eindruck eines eingegrünten Straßenraumes hier erhalten.

#### **Folgende Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) werden festgesetzt:**

##### **Gehölzpflanzungen Straßenbäume**

An den festgesetzten Standorten im öffentlichen Straßenraum (Straßenbahnhaltestelle) sind Bäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm der Pflanzenauswahlliste 1 A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung festgesetzter Gehölze kann bis zu 10 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

##### **Bäume auf Stellplatzanlagen**

Für je angefangene fünf ebenerdige Kfz-Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzanlage ein Baum der Pflanzenauswahlliste 1 B in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm in einer versiegelungsfreien Baumscheibe von mind. 10 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren zu sichern.

##### **Gehölzpflanzungen auf Privatgrundstücken**

Auf den privaten Grundstücken sind nach Planzeichnung hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm der Pflanzenauswahlliste 1 B zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung festgesetzter Gehölze kann bis zu 10 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

##### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**

Innerhalb der privaten Grünflächen PG 1 bis PG 7 sind entsprechend dem GOP die Bestandsflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neuanpflanzungen nach Pflanzenauswahlliste 4 ist je 2 m<sup>2</sup> Fläche ein freiwachsender Strauch in der Qualität mind. Str. 2 x verpflanzt mit Ballen oder im Container, h mind. 60-100 cm anzupflanzen.

##### **Fassadenbegrünung**

Wandflächen von Neubauten, die auf einer Breite von mehr als 3,0 m frei von Fenstern oder Auslässen technischer Einrichtungen (Lüftungen) sind, sind durch geeignete Kletterpflanzen

der Pflanzenauswahlliste 3 zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### **2.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Kultur- und sonstige Sachgüter-Plan

Die im Bestand denkmalgeschützten Gebäude bleiben mit Schutzstatus in der Planung bestehen und sind zu erhalten.

Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Südwesten des Plangebietes ergibt sich für die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude eine Chance neuen Nutzungen zugeführt zu werden. Durch Wiederaufnahme einer Nutzung kann das denkmalpflegerische Ziel zum Erhalt und zum Wiederaufbau der Gebäude weiterverfolgt werden.

Die bestehenden Denkmale bestimmen die Baustruktur des Quartiers und werden durch eine zusätzliche Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt. Das neu zur Zwickauer Straße ausgewiesene Baufeld entwickelt städtebauliche Konkurrenz zum Bestandsgebäude der Wanderer Werke.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.4.1 Standort**

Die Entwicklung eines Wohn- und Gewerbebestandes auf einer innenstadtnahen Fläche entspricht den Zielen übergeordneter Plangrundlagen und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Da diese Fläche vormals anthropogen genutzt und überwiegend versiegelt wurde, trägt die Neuplanung zur Revitalisierung einer aktuell mindergenutzten Brachfläche bei. Eine grundsätzlich abweichende Standortwahl ist in diesem Fall nicht Teil einer Abwägung.

Die Ausweisung des Baufeldes zur Zwickauer Straße in seiner räumlichen Ausdehnung wird dennoch als für den Standort negativ eingestuft, da wertvolle Grünvolumina der Bebauung weichen müssen und am Standort nicht kompensiert werden können.

### **2.4.2 Planinhalt**

Die Nähe zum Stadtzentrum und seine gute Anbindung an das Straßen- und ÖPNV-Netz legen eine gemischte urbane Nutzung durch Wohnen und Gewerbe nahe.

Um die denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet zu erhalten ist eine gemischte Nutzung der großen Gebäudestrukturen sinnvoll und notwendig, da sie eine mögliche Vermarktung und Nachfrage nach den Objekten als wahrscheinlicher erscheinen lässt.

Eine gänzlich andere Form der Nutzung der Fläche und des geschützten Gebäudebestandes ist mit der aktuellen Bedarfslage im Chemnitzer Immobilienmarkt nicht in Übereinstimmung zu bringen.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Verfahrenstechnik bei der Beurteilung in den Untersuchungen zu Lärm und Artenschutz ist in den entsprechenden Fachgutachten detailliert beschrieben.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung (Biotopkartierung für den Landschaftsplan, Straßenbaumkontrollen, lufthygienische Überwachung u.a.)

durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen der Stadt Chemnitz zur Kenntnis gelangen, die insbesondere die Bereiche Klimaschutz und Naturschutz betreffen.

In diesen Bereichen kann von einer fortlaufenden Datenerhebung und Bewertung im Rahmen der Aufgaben der Umweltverwaltung ausgegangen werden.

Darüber hinaus sollen die folgenden spezifischen Punkte einer regelmäßigen zukünftigen Kontrolle unterliegen:

- Prüfung der Umsetzung klimarelevanter Festsetzungen zu Dachbegrünung, Reflektionswerten von Belagsmaterialien, Pflanzung und Erhalt von Bäumen als Kompensation für zulässige Fällungen, Einhaltung zulässiger Lärmschallgrenzwerte.

Eine besondere Verantwortung kommt hier der bauaufsichtlichen Kontrolle im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen (Plankontrolle zu qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen) und der Prüfung der Anzeige der Aufnahme der Nutzung nach § 82 Sächsischer Bauordnung zu.

Hinweis:

Grundlage für die prognostizierte Minderung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung ist der vollständige und umfassende Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Kontrolle durch die zuständigen Behörden.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer Areal“ wird die zukünftig zulässige Art und Weise der Bebauung und Nutzung einer innerstädtischen Gewerbe- und Brachfläche innerhalb des Geltungsbereiches vorbereitet.

Das Plangebiet ist trotz seiner innenstadtnahen Lage und guten verkehrlichen Anbindung von Leerständen von stadtbildprägenden Gebäudestrukturen und mindergenutzten Flächen geprägt. Mit dem Bebauungsplan soll diese innenstadtnahe Fläche als Gewerbe- und Urbanes Gebiet umstrukturiert, entwickelt und wiederbelebt werden.

In den Urbanen Gebieten MU1-MU3 und im Gewerbegebiet GEe werden die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude im Bestand festgesetzt.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden im Plangebiet 150 Gehölze kartiert, die wichtige stadökologische Funktionen erfüllen. Die Gehölzstrukturen und die durch Sukzession entstandenen Grünflächen bieten insbesondere für Vögel und Fledermäuse wichtige Habitate. Flächige geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Im Urbanen Gebiet MU1 an der Zwickauer Straße führt ein neu ausgewiesenes Baufeld zu massivem Gehölzverlust wertvollen Baumbestandes, der am Ort nicht ausgeglichen werden kann. Die primär auf städtebauliche Ziele ausgerichtete Ausweisung an dieser Stelle negiert die Ziele des städtebaulichen Rahmenplans für die Zwickauer Straße und verhindert die mögliche Entwicklung eines von Stadtgrün dominierten Stadtauftraktes.

Südwestlich im Plangebiet ist auf einer im Bestand versiegelten Fläche ein neuer Standort für gewerbliche Nutzungen vorgesehen mit einem neu ausgewiesenen Baufeld.

Die Festsetzungen zur Grünordnung betreffen einerseits den Erhalt als funktional und ästhetisch wertvoll eingestufte Bestandsflächen, als auch die zukünftige Neupflanzung von Bäumen, sowie die Dach- und Fassadenbegrünung. Durch den Erhalt kleinerer Grünbereiche im Bestand und die Umsetzung der neuen Begrünungsmaßnahmen kann eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen des Plangebietes abgemildert werden.

Durch die Einbindung bereits vorhandener erhaltenswürdiger Bebauungen und bestehender Versiegelungen, erhöht sich der Versiegelungsgrad nur um 5 % im Vergleich von Bestand zu Planung.

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. **Der umfangreiche und nicht im Gebiet kompensierbare Gehölzverlust führt zu einer deutlichen Verschlechterung für das Schutzgut Arten & Biotope.**

Durch die Festsetzung geeigneter Lärmschalldämmmaße kann dem Anspruch zukünftiger Nutzer an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen werden.

Dem wichtigen gesellschaftlichen Ziel des verminderten Flächenverbrauchs durch Siedlungsentwicklung und Straßenbau wird durch die vorgesehene Revitalisierung eines mindergenutzten Stadtquartiers in besonderem Maße Rechnung getragen.

### 3.4 Literatur

- Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach §7 Abs.1 des Gesetzes zur Raumordnung (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und das Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (Sächs-GVBl. S. 174) vom 14. August 2013.
- Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge, Fortschreibung 2008, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.
- Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG, Stand: entsprechend Beschluss Nr. 13/2015 der Verbandsversammlung vom 15. Dezember 2015.
- Landschaftsplan der Stadt Chemnitz (2001), Neuausfertigung nach Einarbeitung der Auflagen und Hinweise gemäß dem Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums vom 04. Juli 2001 (Aktenzeichen: 51 -2511.10/01.004 /61) mit Änderungsdatum vom 20. September 2001.
- Stadt Chemnitz (Hrsg.) (2009): Städtebauliches Entwicklungskonzept Chemnitz SEKo 2020.
- Stadt Chemnitz (Hrsg.) (2011a): Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz (F-Plan), in der Fassung vom 24.10.2001 einschließlich aller Ergänzungen und Änderungen bis 04/11.
- Fortschreibung der Klimaökologischen Bewertung des Flächennutzungsplans, Klimafunktions- und
- Planungshinweiskarte, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2017
- Stadt Chemnitz Hrsg. (2011b): Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz 2011 - 1. Fortschreibung.
- Stadt Chemnitz (Hrsg.) (2016): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016.
- Städtebauliche Rahmenplanung Zwickauer Straße, mit dem Stadtratsbeschluss B-056/2022 vom 18.05.2022 in der Fassung vom Dez. 2021 gültig.
- Schalltechnische Untersuchungen nach DIN 18005 Nr. B22944-2
- i-Bras, Limbach-Oberfrohna, 25.01.2024
- Gutachten zu besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG - Artenschutzgutachten -
- zum Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer Areal“ in der Stadt Chemnitz
- Dr. V. Kuschka, Flöha, 22.11.2023

## TEIL 3 - ANHÄNGE

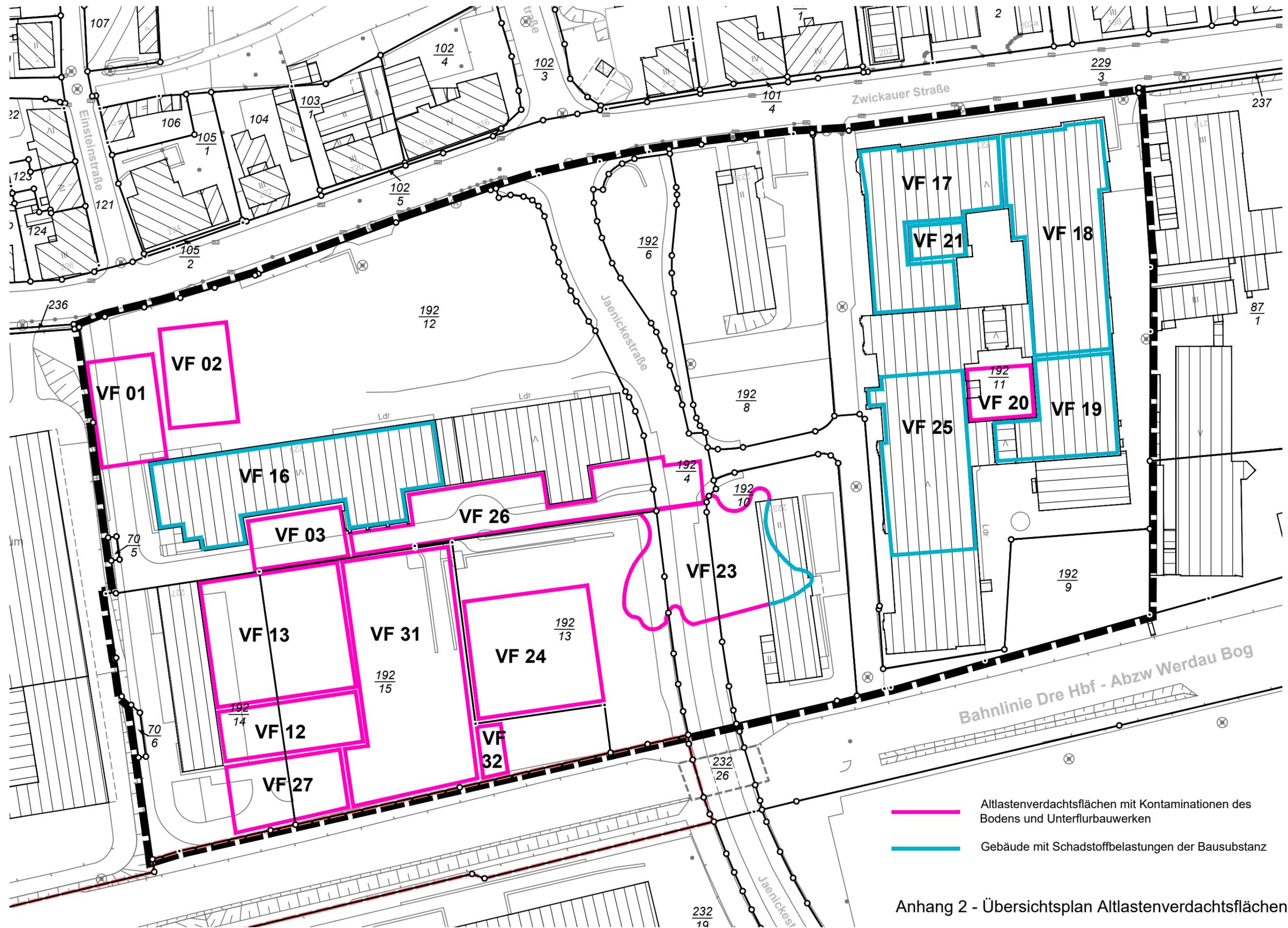
Anhang 1: Tabelle Altlastenverdachtsflächen

Anhang 2: Übersichtsplan Altlastenverdachtsflächen

Anhang 3: Grünordnungsplan

Tabelle zur Stellungnahmen B-Plan 22/15 "Wanderer-Areal": Darstellung Altlastensituation/Planung --&gt; Handlungsbedarf

| Flurstück                | Altlastenverdachtsfläche | Bezeichnung                              | Sachstand   | Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung | Schadstoffe/Fläche Summe/Teufe                 | Sicherung/Restbelastung  | derzeitige Nutzung                                    | Planung/Bewertung/ Maßnahmen (farblich unterlegt)        |
|--------------------------|--------------------------|--|---|---|--|--|---|--|
| 192/12                   | VF 01                    | Spänelagerplatz am ehem. Geb. 50         | Bodenaustausch, gesichert   | B                                       | MKW,EOX/480 m <sup>2</sup> /max. 5 m           | Asphaltdecke/180 m <sup>2</sup> /Boden   | Parkplatz   | Neubau Zufahrt Tiefgarage                                |
|                          | VF 02                    | Tieftanks am ehem. Geb. 50               | Ausbau Tank, Bodenaustausch, teilsaniert  | B                                       | LHKW/ 50 m <sup>2</sup> /1 m                   | k.A./50 m <sup>2</sup> /Boden  | Grünfläche  | Neubau Gebäude urban/Wohnen mit Tiefgarage               |
|                          | VF 03                    | Spänelagerplatz am Geb. 4                | Bodenaustausch, teilsaniert   | B                                       | MKW, EOX/480 m <sup>2</sup> /1 m               | Asphaltdecke/260 m <sup>2</sup> , Pflaster/ 220 m <sup>2</sup> /Boden                      | Straße, Fläche zwischen Gebäude und Straße            | Bestand Straße/sonstige Versiegelung                     |
|                          | VF 16                    | Geb. 4 Keller                            | Orientierende Untersuchung, Bestand   | B                                       | Keller: BTEX (Bodenluft)/2.000 m <sup>2</sup>  | bebaut/2.000 m <sup>2</sup> /Bauwerk   | Gebäude   | Bestand Gebäude urban/Wohnen                             |
|                          | VF 26                    | Hoffläche am ehem. Geb. 6 und 10         | Bodenaustausch, gesichert   | B                                       | Sulfat/100 m <sup>2</sup> / 1m                 | Asphaltdecke/Pflaster/100 m <sup>2</sup> /Boden  | Straße, Fläche zwischen Gebäude und Straße            | Bestand Straße/sonstige Versiegelung                     |
| 192/14                   | -                        | -  | -   | -                                       |  |  |   |  |
| 192/15                   | VF 12                    | Pressenraum ehem. Geb. 5e                | Orientierende Untersuchung, teilweise gesichert                                 | B                                       | MKW/600 m <sup>2</sup> / k. A.                 | Asphaltdecke 250 m <sup>2</sup> /Grünfläche 350 m <sup>2</sup> /Unterflurbauwerk und Boden | Parkplatz/Grünfläche                                  | Neubau Gebäude Gewerbe                                   |
|                          | VF 13                    | Farbgebung und Vernickelei ehem. Geb. 5e | Bodenaustausch, gesichert   | B                                       | MKW/Nickel/ 80 m <sup>2</sup> /6 m             | Asphaltdecke 80 m <sup>2</sup> /Grünfläche 80 m <sup>2</sup> /Unterflurbauwerk und Boden   | Parkplatz/Grünfläche                                  | Neubau Gebäude Gewerbe                                   |
|                          | VF 27                    | Ehem. Geb. 5c, Labor, Giftlager          | Bodenaustausch, teilweise gesichert   | B                                       | K. A./700 m <sup>2</sup> /k.A.                 | Asphaltdecke 80 m <sup>2</sup> /Grünfläche 80 m <sup>2</sup> /Unterflurbauwerk und Boden   | Parkplatz/Grünfläche                                  | Bestand Straße/sonstige Versiegelung                     |
|                          | VF 31                    | Ehem. Geb. 5a, Keller                    | Ausbau Neutraanlage, Bodenaustausch, gesichert                                  | B                                       | Nickel/500 m <sup>2</sup> /k.A.                | Asphaltdecke 500 m <sup>2</sup> /Unterflurbauwerk und Boden                                | Parkplatz   | Neubau Gebäude Gewerbe                                   |
| 192/13                   | VF 24                    | Ehem. Geb. 6 Härtereie                   | Rückbau ehem. Gebäude, Unterflurbauwerk erhalten                                | B                                       | MKW, LHKW/1.240 m <sup>2</sup> /k.A.           | Asphaltdecke 1.240 m <sup>2</sup> /Unterflurbauwerk und Boden                              | Parkplatz   | Neubau Gebäude Gewerbe                                   |
|                          | VF 32                    | Ehem. Geb. 5a, Keller                    | Bodenaustausch, gesichert   | B                                       | MKW, 120 m <sup>2</sup> /k.A.                  | Asphaltdecke 110 m <sup>2</sup> /Grünfläche 10 m <sup>2</sup> /Unterflurbauwerk und Boden  | Parkplatz   | Neubau Gebäude Gewerbe/versiegelte Fläche                |
| 192/1<br>192/4<br>192/10 | VF 23                    | Galvanik, Strahlerei, Neutraanlage       | Baubedingte Dekontamination, Hydraulische Sanierung, Restbelastungen, gesichert | B                                       | Chrom, Chrom-VI, LHKW/5.100 m <sup>2</sup> /8m | Asphaltdecke/Grünfläche geringer Anteil/Bauwerk und Boden                                  | Straße, Fläche zwischen Gebäude und Straße<br>Gebäude | Bestand Straße/Hoffläche<br>Bestand Gebäude urban/Wohnen |
| 192/6                    | -                        | -  | -   | -                                       |  |  |   |  |
| 192/8                    | -                        | -  | -   | -                                       |  |  |   |  |



- Altlastenverdachtsflächen mit Kontaminationen des Bodens und Unterflurbauwerken
- Gebäude mit Schadstoffbelastungen der Bausubstanz

Anhang 2 - Übersichtsplan Altlastenverdachtsflächen



|        |       |                                     |                                     |   |   |   |            |                              |
|--------|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|---|---|------------|------------------------------|
| 192/11 | VF 17 | Geb. 9, Keller, Hydraulischer Block | Orientierende Untersuchung, Bestand | B | MKW/ 250 m <sup>2</sup> /1m                           | bebaut/Bauwerk                            | Gebäude    | Bestand Gebäude urban/Wohnen |
|        | VF 18 | Geb. 9, Keller Nord-Westteil        | Detailerkundung, Bestand            | B | MKW, EOX, Chrom/200 m <sup>2</sup> / 3m               | bebaut/Bauwerk                            | Gebäude    | Bestand Gebäude urban/Wohnen |
|        | VF 19 | Geb. 9, EG, Klimaraum               | Orientierende Untersuchung, Bestand | B | MKW/1.000 m <sup>2</sup> /k.A.                        | bebaut/Bauwerk                            | Gebäude    | Bestand Gebäude urban/Wohnen |
|        | VF 20 | Geb. 9, mittlerer Innenhof          | Orientierende Erkundung, Bestand    | B | MKW/360 m <sup>2</sup> /k.A.                          | Straßenpflaster 360 m <sup>2</sup> /Boden | Hofbereich | Bestand Hofbereich           |
|        | VF 21 | Geb. 9, Nordseite, Ölraum           | Orientierende Erkundung, Bestand    | B | MKW (nur Betonfußboden), EOX/130 m <sup>2</sup> /k.A. | bebaut/Bauwerk                            | Gebäude    | Bestand Gebäude urban/Wohnen |
|        | VF 25 | Geb. 9, EG, mechanische Fertigung   | Detailerkundung, Bestand            | B | MKW/150 m <sup>2</sup> /3m                            | bebaut/Bauwerk                            | Gebäude    | Bestand Gebäude urban/Wohnen |
| 192/9  | -     | -                                   | -                                   | - |   |   |            |                              |
| 70/5   | -     | -                                   | -                                   | - |   |   |            |                              |
| 70/6   | -     | -                                   | -                                   | - |   |   |            |                              |

B - Belassen im Sächsischen Altlastenkataster bedeutet: im Rahmen der Erkundung wurde bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf festgestellt oder die Sanierung der Altlast erfolgte für die derzeitige Nutzung. Bei einer sensibleren Nutzung ist eine Neubewertung erforderlich.

k.A. - keine Angaben

Bezug zur Stellungnahme/Bewertung/Maßnahmen

Grundlage: vertiefende Recherchen (im Umweltamt vorhandene Gutachten /1/ bis /6/); ALVF nach BBodSchG, Restbelastungen im Boden und Unterflurbauwerken  
--> Handlungsbedarf: Abfallproblematik

Grundlage: vertiefende Recherchen (im Umweltamt vorhandene Gutachten /1/ bis /6/); Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz  
--> Handlungsbedarf: technische Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für gewerbliche und Wohnnutzung