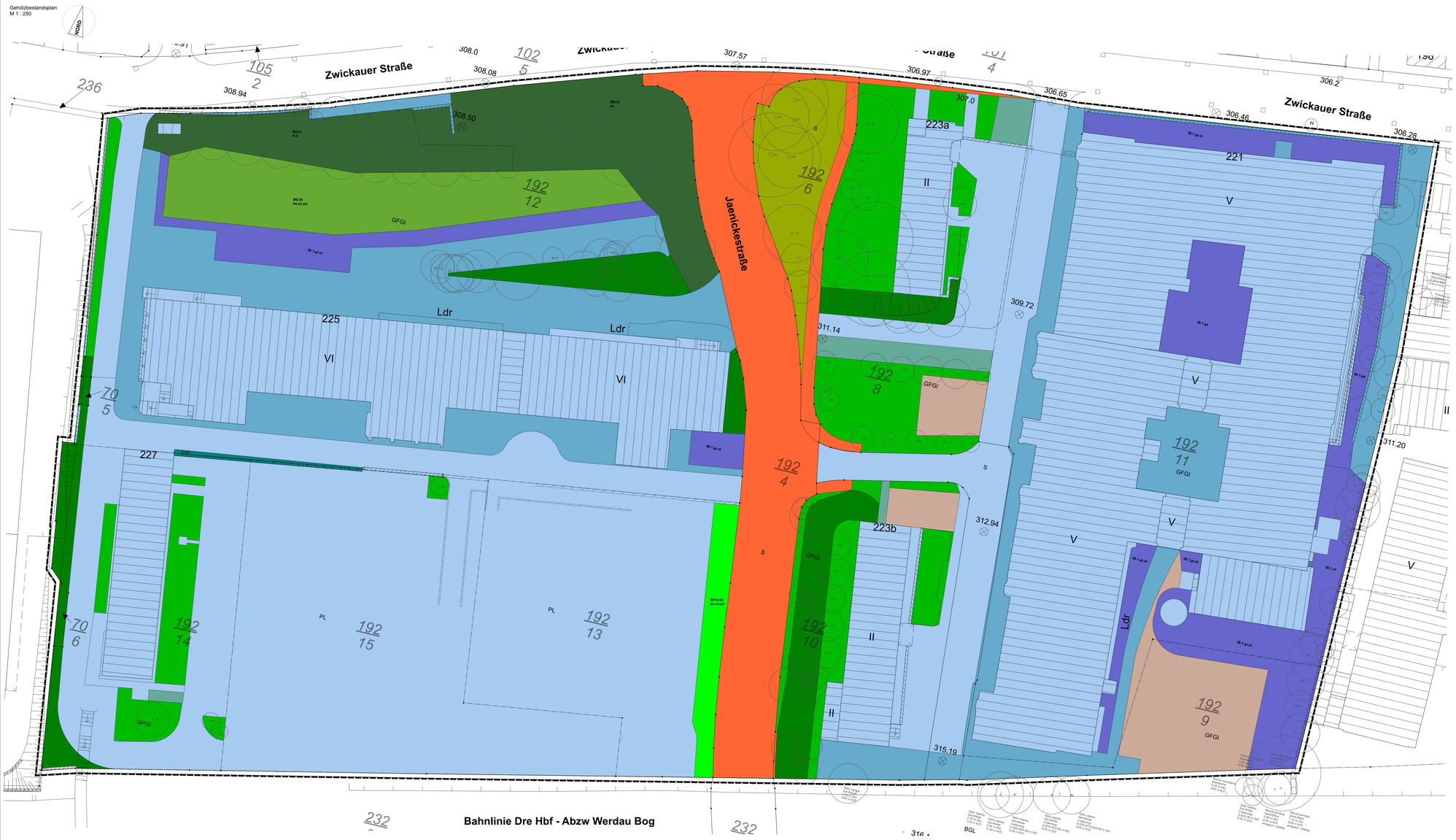
Gehölzbestandsplan
M 1 : 250



Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsgebäude (Gewerbe, Industrie, Öffentlich)

Biotoptypenliste (nach Stadtbiotopkartierung Chemnitz)

Gehölzbestände im besiedelten und unbesiedelten Bereich

G Größerer Gehölzbestand, meist alte Laubbäume mit Kronenschluss, geringes bis mittleres Bauminhalt
Arten- und Alterszusammensetzung laut Beschriftung in Fläche

Altersklassen der Gehölze
ts: geringes bis mittleres Bauminhalt (BHD ca. 14 bis 50 cm / StU ca. 44 - 160 cm)
tt: starkes Bauholz (BHD über ca. 50 cm / StU über ca. 160 cm)

Abkürzungen der Gehölzgattungen
ac = Acer, Ahorn
be = Aesculus, Rosskastanie
sx = Salix, Weide
fr = Fraxinus, Esche
po = Populus, Pappel
qu = Quercus, Eiche
so = Sorbus, Eberesche
ta = Tilia, Linde
tb = Tilia, Linde

BFtb-tb.be.sx.po Gehölzsukzession, Birkenwäldchen ca. 200 Stück, Stammdurchmesser zwischen 10 und 40 cm (Gemeine Birke, Sal-Weise, Zitter-Pappel)

BFtb-tb.be.sx.po Gehölzbestand an Böschung, Strauchpflanzung und Gehölzsukzession, Grasflur in Randbereichen (Gemeine Birke, Sal-Weide, Zitter-Pappel)

Einzeln stehende Gehölze (Siehe Plan Bestandsgehölze)

Biotoptypen der Grünflächen und Erholungsanlagen

EG.b.1 öffentliche Grünanlage, Grünanlage mit einfachem Aufbau, Gehölze über Scherrasen, keine Versiegelung

Industrie-, Gewerbe- und Sonderflächen

ii.5 Industriefläche, Gebäude und versiegelte Freiflächen (Asphalt, Natursteinpflaster, Betonpflasten, Betonplatten), Versiegelungsgrad 80 bis 100%

ii.4 Industriefläche, Versiegelungsgrad > 60 - 80 %, Rasengittersteine

ib.3 Industriefläche, Mauer mit auffallender Fassandenbegrünung

ib.1 Industriefläche, Freifläche mit gehölzreichen gärtnerisch gepflegten Anlagen oder sonstigen gehölzreichen Vegetationsflächen, keine Versiegelung

ib.1 Industriefläche, Freifläche mit gehölzarmen gärtnerisch gepflegten Anlagen oder sonstigen gehölzarmen Vegetationsflächen, meiste Sicherseerflächen oder Straßenbaumgruben, keine Versiegelung

ib.1.gr.ar Brachfläche der Industrieflächen, Versiegelungsgrad 80 bis 100%, in Belagsfugen: Flächen mit Gehölzanflug, Gräser, Stauden oder Hochstauden

ib.1.gr.ge Brachfläche der Industrieflächen, Versiegelungsgrad > 40 - 60 %, Schotterflächen

ib.1.gr.st Brachfläche der Industrieflächen, Versiegelungsgrad 0 - 20 %, Ruderalflur auf Schotter Gräser, Stauden oder Hochstauden

ib.1.gr.f Brachfläche der Industrieflächen, Versiegelungsgrad 0 - 20 %, Fläche mit Gehölzanflug

ib.1.vf Brachfläche der Industrieflächen, Versiegelungsgrad 0 - 20 %, Vegetationsarme Fläche, sehr lückige Vegetationsdecke (tw. offener Boden)

Verkehrsanlagen und -flächen

ii.4.s Asphaltierte oder gepflasterte Straßen, Gehwege und Zufahrten, Versiegelungsgrad 80 bis 100 %

Flächenversiegelung im Bearbeitungsgebiet

Versieglungsgrad	Biotoptypen	Flächenanteil in qm	in %
vollversiegelt	alle zugehörigen Biotoptypen	**36.035**	71,8
	ii.5	27.292	
	ib.3.ga.gr.st	5.708	
	VS.a.5	3.035	
teilversiegelt	alle zugehörigen Biotoptypen	**1.673**	3,3
	ii.4	352	
	ib.3	1.266	
	ii.3.+vf	56	
ohne Versiegelung	alle zugehörigen Biotoptypen	**12.496**	24,9
	BG	2.347	
	BG.ta-tb.be.sx.po	352	
	BG.tb.be.sx.po	1.511	
	EG.b.1	767	
	ii.a	1.572	
	ii.b.	2.925	
	ib.1	3.022	
	GESAMT	**50.204**	100,0

Vorabzug

Bauher :	**Stadt Chemnitz** Stadtplanungsamt Friedensplatz 1 09111 Chemnitz	CHEMNITZ KULTURHAUPTSTADT EUROPAS 2025
BV :	B-Plan Nr. 22/15 'Wanderer Areal'	
Planart :	Bestandsplan Biotoptypen	
Maßstab :	M = 1 : 250	
Plan :	Grundlage BPlan 22_15_Stadt Chemnitz_Wanderer Areal_20221205	
Grundlage :		**Bearbeitet :** Hein / Licht
Datum :	08.12.2022	**Blattgröße :** 180 x 85 cm
Stand :		**Planungsbüro C. Hein** Freier Landschaftsarchitekt bdla Jaenickstr. 7 01309 Dresden 0351 - 319 05 528 t 0351 - 319 05 060 f 0172 - 561 11 21 m

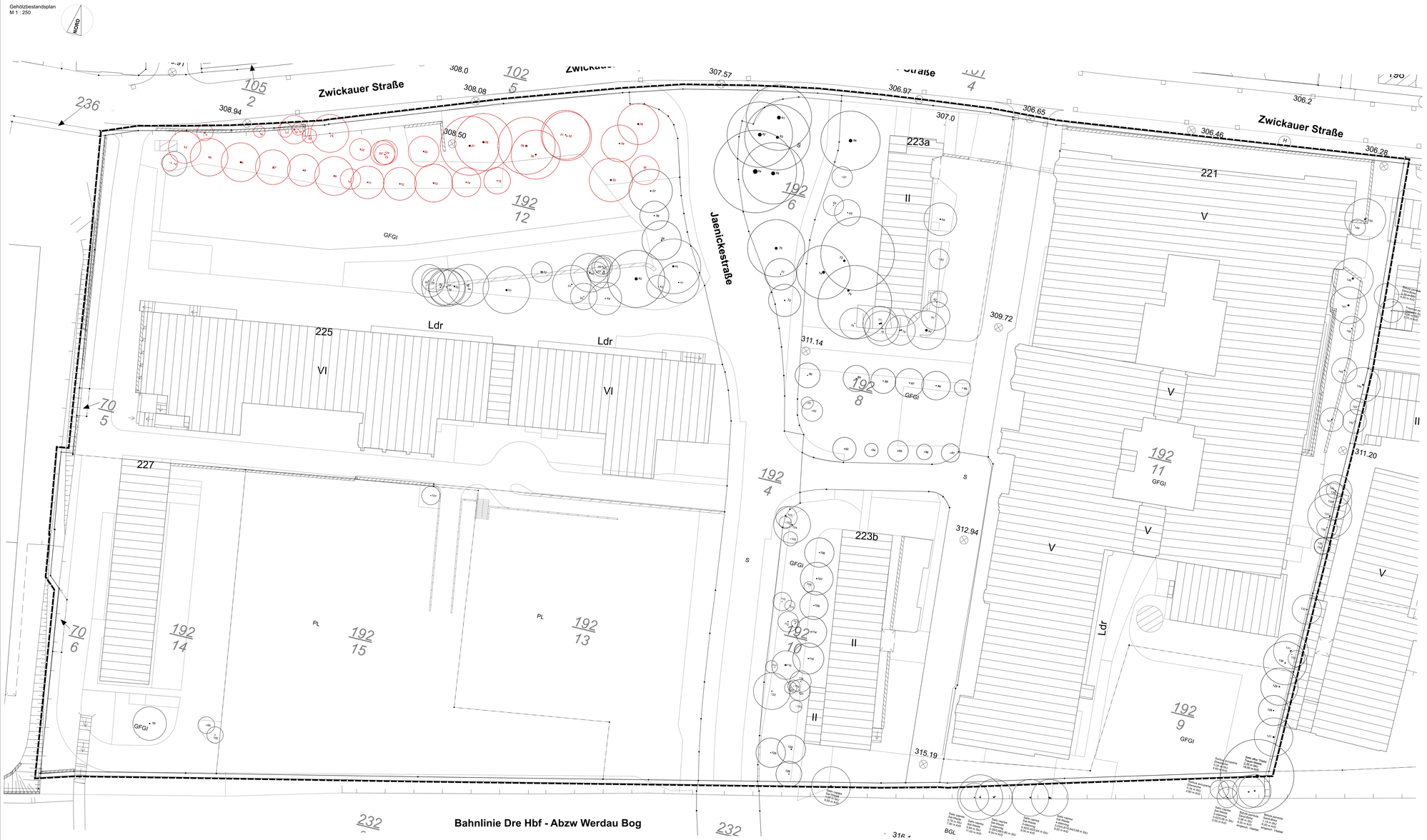
Gehölzbestandsplan
M 1 : 250

Gehölzbestandsliste

Nr.	Baumart	StU in m	KrD in m	Bemerkung
1	Betula pendula, Sand-Birke	0,31	4,00	
2	Betula pendula, Sand-Birke	0,48	6,00	
3	Tilia cordata, Winter-Linde	0,69	7,90	
4	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,34/0,36/0,29/ 0,40/0,28	4,00	5-stämmig
5	Tilia cordata, Winter-Linde	0,77	9,20	
6	Tilia x europaea, Holländische Linde	1,17	9,50	bis unten besatet (Baumreihe)
7	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,51/0,30/0,34/ 0,81	8,50	bis unten besatet (Baumreihe), 4-stämmig
8	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,85	7,80	bis unten besatet (Baumreihe)
9	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,95	9,50	bis unten besatet (Baumreihe)
10	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,35	5,00	
11	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,87	8,30	bis unten besatet (Baumreihe)
12	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,87	8,30	bis unten besatet (Baumreihe)
13	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,97	9,30	bis unten besatet (Baumreihe)
14	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,76	7,10	bis unten besatet (Baumreihe)
15	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,62	6,50	
16	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,38	2,80	wächst im Zaun
17	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,37	3,50	
18	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,35/0,31/0,32/ 0,28/0,22/0,4/0,	7,00	7-stämmig
19	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,26/0,32	3,00	2-stämmig
20	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,32/0,25/0,26/ 0,28	3,50	4-stämmig
21	Betula pendula, Sand-Birke	0,43/0,52	9,30	2-stämmig
22	Juglans regia, Walnuss	0,40	5,30	
23	Sambucus nigra, Holunder	0,15/0,20/0,23/ 0,28/0,29	5,00	5-stämmig
24	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,47	6,00	
25	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,38	6,00	
26	Alnus glutinosa, Schwarz-Erle	0,91	7,50	
27	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,45	14,40	
28	Betula pendula, Sand-Birke	1,47	14,00	
29	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,56/0,41/0,59/ 0,44/0,52	14,00	5er Gruppe
30	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,09	12,00	
31	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,73	12,00	
32	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,69	12,00	
33	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,23	10,60	
34	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,83	9,00	
35	Betula pendula, Sand-Birke	1,30	10,00	
36	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,50	7,10	
37	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,88	10,60	
38	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,59	7,10	
39	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,79	9,60	
40	Populus tremula, Zitter-Pappel	1,40	13,40	
41	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,77	10,00	
42	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,42	5,70	
43	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,07	14,00	
44	Juglans regia, Walnuss	0,26	4,00	
45	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,36	5,00	
46	Picea abies, Gemeine Fichte	0,84	8,00	
47	Thuja occidentalis, Abendländischer Lebensbaum	0,71	5,00	
48	Taxus baccata, Eibe	0,47/0,58/0,54	9,50	3-stämmig
49	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,56	8,00	
50	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,49	6,50	
51	Betula pendula, Sand-Birke	0,72	9,40	
52	Sambucus nigra, Holunder	0,56/0,41/0,59/ 0,44/0,52	5,10	5-stämmig
53	Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn	1,42	11,50	
54	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,41/0,63/0,59/ 0,39	10,20	4-stämmig
55	Sambucus nigra, Holunder	0,99	9,00	
56	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,35	8,90	
57	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,60	8,90	
58	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,61	9,20	
59	Betula pendula, Sand-Birke	0,47	5,80	
60	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,53	8,00	
61	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,60	16,00	
62	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,60	16,00	
63	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	1,97	16,00	
64	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	3,30	20,20	
65	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,75	15,00	
66	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,41	14,50	
67	Betula pendula 'Youngii', Trauer-Birke	0,38	5,00	
68	Betula pendula 'Youngii', Trauer-Birke	0,45	5,00	Krebsgeschwür am Stamm
69	Betula pendula 'Youngii', Trauer-Birke	0,55	6,40	
70	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,90	14,00	
71	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,54	7,70	
72	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,80	7,90	
73	Betula pendula, Sand-Birke	1,60	18,00	asymmetrische Krone
74	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,98	13,10	
75	Betula pendula, Sand-Birke	1,60	18,00	asymmetrische Krone
76	Carpinus betulus, Hainbuche	0,47	7,50	
77	Prunus spec.	1,05/0,94	8,50	2-stämmig
78	Prunus spec.	0,47/0,35	8,50	2-stämmig
79	Taxus baccata, Eibe	0,85/0,82	7,30	2-stämmig
80	Picea pungens 'Glauca', Blaue Stech-Fichte	1,79	9,50	
81	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,30	7,00	
82	Betula pendula 'Youngii', Trauer-Birke	0,45	4,00	
83	Betula pendula, Sand-Birke	0,35	4,90	
84	Betula pendula, Sand-Birke	0,84	8,00	
85	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,42	4,00	
86	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,58	7,00	
87	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,63	7,00	
88	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,47	6,10	
89	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,65	6,40	
90	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,53	6,10	
91	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,32	3,00	
92	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,41	5,10	
93	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,54	5,70	
94	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,34	3,30	
95	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,57	5,05	
96	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,41	3,80	
97	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,39	4,50	
98	Tilia cordata, Winter-Linde	0,84	8,20	
99	Acer campestre, Feld-Ahorn	0,45	4,10	
100	Acer campestre, Feld-Ahorn	0,47	4,00	
101	Aesculus carnea, Rotblühende Rosskastanie	0,45	4,50	
102	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,31	3,00	
103	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,42	5,20	
104	Salix caprea, Sal-Weide	1,01	9,00	
105	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,41	3,50	
106	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,55	7,20	
107	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,71	8,00	
108	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,23	2,50	
109	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,57	6,90	
110	Salix caprea, Sal-Weide	0,40	4,50	
111	Salix caprea, Sal-Weide	0,35	2,50	
112	Salix caprea, Sal-Weide	0,66	5,00	
113	Salix caprea, Sal-Weide	0,32/0,32	2,00	2-stämmig
114	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,66	7,60	
115	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,71	7,60	
116	Salix caprea, Sal-Weide	0,92/0,50/0,49	7,00	3-stämmig
117	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,32	3,00	Krone asymmetrisch
118	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,46	5,20	
119	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,32	3,00	
120	Picea abies, Gemeine Fichte	0,35	3,00	
121	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,48	5,20	
122	Salix caprea, Sal-Weide	0,64	9,00	
123	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,25	3,00	
124	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,80	6,90	
125	Salix caprea, Sal-Weide	0,52	7,20	
126	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,61	6,30	
127	Salix caprea, Sal-Weide	1,27	9,40	
128	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,70	7,40	
129	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,85	9,10	
130	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,79	10,60	
131	Salix caprea, Sal-Weide	0,58/0,80	8,50	2-stämmig
132	Betula pendula, Sand-Birke	0,37	4,00	Krone asymmetrisch
133	Salix caprea, Sal-Weide	0,76	7,20	
134	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	0,32	4,00	
135	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	0,28	4,00	
136	Salix caprea, Sal-Weide	0,58	5,00	
137	Salix caprea, Sal-Weide	1,05	10,80	
138	Salix caprea, Sal-Weide	0,65	9,00	
139	Salix caprea, Sal-Weide	0,78	8,00	
140	Betula pendula, Sand-Birke	0,35	4,00	
141	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,34/0,35/0,30/ 0,30/0,31	5,80	5-stämmig
142	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,35	5,80	
143	Salix caprea, Sal-Weide	0,30	4,00	
144	Salix caprea, Sal-Weide	1,09	8,50	
145	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,61	6,20	
146	Salix caprea, Sal-Weide	0,70	6,00	
147	Salix caprea, Sal-Weide	1,31	9,00	
148	Salix caprea, Sal-Weide	1,40	10,00	
149	Juglans regia, Walnuss	0,33	4,00	
150	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,88/0,91	10,00	Krone asymmetrisch

Bauherr :	**Stadt Chemnitz** Stadtplanungsamt Friedensplatz 1 09111 Chemnitz	CHEMNITZ KULTURHAUPTSTADT EUROPAS 2025	
BV :	B-Plan Nr. 22/15 'Wanderer Areal'		
Planart :	Gehölzbestandsplan		
Maßstab :	M = 1 : 250		
Plan :	Grundlage BPlan 22_15_Stadt Chemnitz_Wanderer Areal_20221205		
Grundlage :		**Bearbeitet :**	Hein / Licht
Datum :	07.12.2022	**Blattgröße :**	180 x 85 cm
Stand :		**Planungsbüro C. Hein** Freier Landschaftsarchitekt bdla Jaenisch 7 01309 Dresden 0351 - 319 05 528 t 0351 - 319 05 060 f 0172 - 561 11 21 m	

Gehölzbestandsplan
M 1 : 250



Gehölzbestandsliste

Nr.	Baumart	StU in m	KrD in m	Bemerkung
1	Betula pendula, Sand-Birke	0,31	4,00	
2	Betula pendula, Sand-Birke	0,48	6,00	
3	Tilia cordata, Winter-Linde	0,69	7,30	
4	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,34/0,36/0,29/ 0,40/0,28	4,00	5-stämmig
5	Tilia cordata, Winter-Linde	0,77	9,20	
6	Tilia x europaea, Holländische Linde	1,17	9,50	bis unten beastet (Baumreihe)
7	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,51/0,30/0,34/ 0,81	8,50	bis unten beastet (Baumreihe); 4-stämmig
8	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,85	7,80	bis unten beastet (Baumreihe)
9	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,95	9,50	bis unten beastet (Baumreihe)
10	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,35	5,00	
11	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,87	8,30	bis unten beastet (Baumreihe)
12	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,87	8,30	bis unten beastet (Baumreihe)
13	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,97	9,30	bis unten beastet (Baumreihe)
14	Tilia x europaea, Holländische Linde	0,76	7,10	bis unten beastet (Baumreihe)
15	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,62	6,50	
16	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,38	2,80	wächst im Zaun
17	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,37	3,50	
18	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,25/0,31/0,32/ 0,28/0,20/0,40/ 0,35	7,00	7-stämmmig
19	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,26/0,32	3,00	2-stämmig
20	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,32/0,25/0,26/ 0,28	3,50	4-stämmig
21	Betula pendula, Sand-Birke	0,43/0,52	9,30	2-stämmig
22	Juglans regia, Walnuss	0,40	5,30	
23	Sambucus nigra, Holunder	0,15/0,20/0,23/ 0,26/0,29	5,00	5-stämmig
24	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,47	6,00	
25	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,38	6,00	
26	Alnus glutinosa, Schwarz-Erle	0,91	7,50	
27	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,45	14,00	
28	Betula pendula, Sand-Birke	1,47	14,00	
29	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,56/0,41/0,59/ 0,44/0,52	14,00	Ser Gruppe
30	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,09	12,00	
31	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,73	12,00	
32	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,69	12,00	
33	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,23	10,60	
34	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,83	9,00	
35	Betula pendula, Sand-Birke	1,30	10,00	
36	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,50	7,10	
37	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,88	10,60	
38	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,59	7,10	
39	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,79	9,60	
40	Populus tremula, Zitter-Pappel	1,40	13,40	
41	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,77	10,00	
42	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,42	5,70	
43	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,07	14,00	
44	Juglans regia, Walnuss	0,26	4,00	
45	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,36	5,00	
46	Picea abies, Gemeine Fichte	0,84	8,00	
47	Thuja occidentalis, Abendländischer Lebensbaum	0,71	5,00	
48	Taxus baccata, Eibe	0,47/0,58/0,54	9,50	3-stämmig
49	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,56	8,00	
50	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,49	6,50	
51	Betula pendula, Sand-Birke	0,72	9,40	
52	Sambucus nigra, Holunder	0,56/0,41/0,59/ 0,44/0,52	5,10	5-stämmig
53	Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn	1,42	11,50	
54	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,41/0,63/0,59/ 0,58	10,20	4-stämmig
55	Sambucus nigra, Holunder	0,99	9,00	
56	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,35	8,90	
57	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,60	8,90	
58	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,61	9,20	
59	Betula pendula, Sand-Birke	0,47	5,80	
60	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,53	8,00	
61	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,60	16,00	
62	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,60	16,00	
63	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	1,97	16,00	
64	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	3,30	20,20	
65	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,75	15,00	
66	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	2,41	14,50	
67	Betula pendula 'Youngii', Trauer-Birke	0,38	5,00	
68	Betula pendula 'Youngii', Trauer-Birke	0,45	5,00	Krebsgeschwür am Stamm
69	Betula pendula 'Youngii', Trauer-Birke	0,55	6,40	
70	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,90	14,00	
71	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,54	7,70	
72	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,80	7,90	
73	Betula pendula, Sand-Birke	1,60	18,00	asymmetrische Krone
74	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,98	13,10	
75	Betula pendula, Sand-Birke	1,60	18,00	asymmetrische Krone
76	Carpinus betulus, Hainbuche	0,47	7,50	
77	Prunus spec.	1,05/0,94	8,50	2-stämmig
78	Prunus spec.	0,47/0,35	8,50	2-stämmig
79	Taxus baccata, Eibe	0,85/0,82	7,30	2-stämmig
80	Picea pungens 'Glauca', Blaue Stech-Fichte	1,79	9,50	
81	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,30	7,00	
82	Betula pendula 'Youngii', Trauer-Birke	0,45	4,00	
83	Betula pendula, Sand-Birke	0,35	4,90	
84	Betula pendula, Sand-Birke	0,84	8,00	
85	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,42	4,00	
86	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,58	7,00	
87	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,63	7,00	
88	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,47	6,10	
89	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,65	6,40	
90	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,53	6,10	
91	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,32	3,00	
92	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,41	5,10	
93	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,54	5,70	
94	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,34	3,30	
95	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,57	5,05	
96	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,41	3,80	
97	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,39	4,50	
98	Tilia cordata, Winter-Linde	0,84	8,20	
99	Acer campestre, Feld-Ahorn	0,45	4,10	
100	Acer campestre, Feld-Ahorn	0,47	4,00	
101	Aesculus carnea, Rotblühende Rosskastanie	0,45	4,50	
102	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,31	3,00	
103	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,42	5,20	
104	Salix caprea, Sal-Weide	1,01	9,00	
105	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,41	3,50	
106	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,55	7,20	
107	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,71	8,00	
108	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,23	2,50	
109	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,57	6,90	
110	Salix caprea, Sal-Weide	0,40	4,50	
111	Salix caprea, Sal-Weide	0,35	2,50	
112	Salix caprea, Sal-Weide	0,66	5,00	
113	Salix caprea, Sal-Weide	0,32/0,32	2,00	2-stämmig
114	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,66	7,60	
115	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,71	7,60	
116	Salix caprea, Sal-Weide	0,92/0,50/0,49	7,00	3-stämmig
117	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,32	3,00	Krone asymmetrisch
118	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,46	5,20	
119	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,32	3,00	
120	Picea abies, Gemeine Fichte	0,35	3,00	
121	Sorbus aucuparia, Eberesche	0,48	5,20	
122	Salix caprea, Sal-Weide	0,64	9,00	
123	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,25	3,00	
124	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,80	6,90	
125	Salix caprea, Sal-Weide	0,52	7,20	
126	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,61	6,30	
127	Salix caprea, Sal-Weide	1,27	9,40	
128	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,70	7,40	
129	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,85	9,10	
130	Populus tremula, Zitter-Pappel	0,79	10,60	
131	Salix caprea, Sal-Weide	0,58/0,80	8,50	2-stämmig
132	Betula pendula, Sand-Birke	0,37	4,00	Krone asymmetrisch
133	Salix caprea, Sal-Weide	0,76	7,20	
134	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	0,32	4,00	
135	Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	0,28	4,00	
136	Salix caprea, Sal-Weide	0,58	5,00	
137	Salix caprea, Sal-Weide	1,05	10,80	
138	Salix caprea, Sal-Weide	0,65	9,00	
139	Salix caprea, Sal-Weide	0,78	8,00	
140	Betula pendula, Sand-Birke	0,35	4,00	
141	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,34/0,35/0,30/ 0,30/0,31	5,80	5-stämmig
142	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,35	5,80	
143	Salix caprea, Sal-Weide	0,30	4,00	
144	Salix caprea, Sal-Weide	1,09	8,50	
145	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	0,61	6,20	
146	Salix caprea, Sal-Weide	0,70	6,00	
147	Salix caprea, Sal-Weide	1,31	9,00	
148	Salix caprea, Sal-Weide	1,40	10,00	
149	Juglans regia, Walnuss	0,33	4,00	
150	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche	0,86/0,91	10,00	Krone asymmetrisch

Ersatzpflanzung nach "Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994" für die zu fällenden Gehölze Nr. 1 - 36 nach nebenstehendem Gehölzbestandsplan und Gehölzliste

StU der zu fällenden Gehölze in cm	Ersatz je gefälltem Gehölz	Anzahl zu fällende Gehölze (ges. 36 Stück)	Ersatzpflanzung gesamt
30 - 50	5 x Heister bis 3 m	9 Stück	**45 x Heister bis 3 m**
> 50 - 90	5 x Hochstamm STU 08 - 14 cm	11 Stück	**55 x H StU 8 - 14**
> 90 - 150	5 x Hochstamm STU 14 - 20 cm	11 Stück	**55 x H StU 14 - 20**
> 150 - 220	5 x Hochstamm STU 20 - 30 cm	4 Stück	**20 x H StU 20 - 30**
> 220	5 x Solitär 30 - 50 cm	1 Stück	**5 x H StU 30 - 50**

Bauherr :	**Stadt Chemnitz** Stadtplanungsamt Friedensplatz 1 09111 Chemnitz	CHEMNITZ KULTURHAUPTSTADT EUROPAS 2025	
BV :	B-Plan Nr. 22/15 'Wanderer Areal'		
Planart :	Gehölzbestand - Fällung und Ersatz		
Maßstab :	M = 1 : 250		
Plan :	Grundlage BPlan 22_15_Stadt Chemnitz_Wanderer Areal_20221205		
Grundlage :		**Bearbeitet :**	Hein / Licht
Datum :	15.12.2022	**Blattgröße :**	180 x 90 cm
Stand :		**Planungsbüro C. Hein** Freier Landschaftsarchitekt bdla Jacobstr. 7 01069 Dresden 0351 - 319 05 528 f 0351 - 319 05 060 f 0172 - 561 11 21 m	

Grünordnungsplan
M 1 : 250

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen für das Anpflanzen und den Erhalt von Vegetation
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Bestandsbäume zur Erhaltung (mit aktuellem Kronendurchmesser)

neue anzupflanzende Bäume, nach Pflanzenauswahlliste 1 A oder 1 B

Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB :
Die Bäume und Bepflanzungen auf den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen und Standorten sowie entsprechend den Festsetzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind am Standort (geringe Abweichungen bis 1,5 m sind zulässig), in der festgesetzten Anzahl, Pflanzenauswahl und -qualität zu ersetzen.

Bäume im öffentlichen Straßenraum
An den festgesetzten Standorten im öffentlichen Straßenraum (Straßenbahnhaltestelle) sind Bäume mit in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 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.

Auswahlliste 1 A :

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'	Robinie, Scheinakazie
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Ulmus Hybride 'New Horizon'	Ulme

Bäume 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 12-14 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.

Auswahlliste 1 B :

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus domesticus	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche / Süß-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

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 12-14 cm in einer versiegelungsfreien Baumscheibe von mind. 6 m² zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 10 m³ betragen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren zu sichern.

Dachbegrünung von Neubauten
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 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 Gründach ist als Rententionsgründach auszubilden und hat ein Wasserspeichervolumen von mindestens 75 l/m² aufzuweisen. Die Dachfläche ist über einen gedrosselten Ablauf an die Kanalisation anzuschließen sofern eine Versickerung auf dem Grundstück auf Grund von Altlasten im Boden nicht möglich ist.
Eine Kombination mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist möglich.

Pflanzenauswahlliste 2: Dachbegrünung
(zu verwenden sind mindestens zehn Arten als Sprossensaat oder Anpflanzung (Flachballen)):

Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Gewöhnliche Grasnelke	Armeria maritima ssp. elongat
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Heide-Nelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Frühlings-Hungerblümchen	Erophila verna syn. Draba verna
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Echter Schafschwingel	Festuca cinerea s. str.
Echtes Labkraut	Galium verum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sand-Mohn	Papaver argemone
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
Purpur-Fetthenne	Sedum telephium agg.
Dach-Hauswurz	Sempervivum tectorum
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides

Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Ausbildung von Dachdurchbrüchen mit Lichtkuppeln dienen, bzw. als Brandschutzstreifen auszubilden sind.

Begrünung von Tiefgaragen
Unterirdische Bauteile (Tiefgaragen) sind außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m Stärke zu überdecken sowie zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Flächen für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

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 2 zu begrünen.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 3: Fassadenbegrünung

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix i.S.	Efeu in Sorten
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein in Arten
Vitis vinifera i.S.	Echter Wein in Sorten
Wisteria i.A.	Blauregen in Arten

Öffentliche Grünfläche
Die Rasenfläche mit den darin stehenden Altgehölzen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei abgängigen Gehölzen sind großkronige, an das Stadtklima angepasste Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm im Verhältnis 1:1 in der Fläche nachzupflanzen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Privaten Pflanzflächen

PG 1 / 5 / 6 / 10: Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Grünstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 90 % der Fläche sind freiwachsende Sträucher anzupflanzen. In der Fläche sind 1 Strauch je 2 m² Fläche in der Qualität mind. Str. 2 x verpflanzt mit Ballen oder im Container, h mind. 60-100 cm anzupflanzen. Der Anteil heimischer Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste darf 50 % nicht unterschreiten.
Diese Pflanzenliste basiert auf der Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung 2018.

PG 3: Innerhalb der privaten Grünfläche ist die bestehende Strauchpflanzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

PG 2 / 4 / 7: Die Grünflächen mit Sträuchern, Bäumen und teilweise Rasen als Unterwuchs oder in den Randbereichen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Alle abgängigen Gehölze sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Nach der Gehölzschutzsatzung Chemnitz geschützte Gehölze sind als hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm der Pflanzenauswahlliste 1 B nachzupflanzen.

PG 8: Die baum- und gehölzbestandene Rasenfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle abgängigen Gehölze sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Nach der Gehölzschutzsatzung Chemnitz geschützte Gehölze sind als hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm der Pflanzenauswahlliste 1 B nachzupflanzen. Der Teilbereich der Fläche, der aktuell als Parkfläche genutzt wird ist zu entsiegeln und als Rasenfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

PG 9: Auf der privaten Grünfläche ist die bestehende Wiesenfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist nur 2 x jährlich zu mähen, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres liegen darf. Das Mahdgut ist auf der Fläche bis zum Ausreifen der Samen zu belassen und dann abzutragen. Die Anpflanzung von Sträuchern auf 15 % der gesamten Fläche ist zulässig.

Pflanzenauswahlliste 1: Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Juniperus communis	Gewöhnlicher Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa dumalis	Graugrüne Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO:
Auf allen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, einschließlich Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Carports und bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 und 7 SächsBO nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Farbgestaltung und Qualität der Flächenbefestigungen
Flächenbefestigungen in den Urbanen Gebieten und innerhalb der Grünflächen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen.

Sämtliche befestigte Freiflächen innerhalb des Baugebietes und innerhalb der Grünflächen sind nur in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. Pflaster ist mit einem Fugenanteil von mindestens 15 % auszuführen. Davon ausgenommen sind Feuerwehraufstellflächen nach Maßgabe der technischen Notwendigkeit.

Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
Befestige Flächen der Plätze und Wege sind in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern.

Beleuchtung
Die Beleuchtungsdauer und –intensität der Gebäude und des Freiraums ist durch Bewegungs-melder, 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 3.300 K, einer Abstrahlhöhe unter 3,50 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

Für öffentliche Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen (NAV), Metallhalogendampflampen oder LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.300 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.

Fassadengestaltung zur Verminderung von Vogelschlag
Großflächige Glasscheiben und andere spiegelnde Fassadenverblendungen sind gegen Vogelschlag nach Stand der Technik zu sichern.

Sie sind gegen Reflektion und Durchsicht an transparenten Eckausbildungen in geeigneter Form 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.

Glasflächen sind z.B. durch vertikale Strukturen (Linien mit mind. 5 mm Breite und max. 5 cm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mind. 3 mm Breite und max. 3 cm Abstand) oder Punktraster mit mind. 15 % Deckung bei 30 mm starken Punkten oder 25 % Deckung bei 5 mm starken Punkten) in ihrer Spiegelwirkung zu reduzieren.

Farbiges Glas, halbtransparentes Glas, Glasbausteine, gewölbtes Glas, sowie flächig wirksame Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind zulässig.

Zeitraum für 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.

Für die Fällung von Bäumen ist eine vorherige Beantragung und Genehmigung nach Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz erforderlich, soweit der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen trifft.

Eine Fällung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres ist in der Regel unzulässig. Bei Abweichungen von dieser Festsetzung ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Bei einer Ausnahmegenehmigung 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. Sofern vom Rückbau auch Kellerräume betroffen sind, muss ein bis zwei Tage vor Abbruch eine Kontrolle auf Fledermausbesatz stattfinden. 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 gebäudebewohnender Tierarten erforderlich. Dies schließt die Kontrolle von Hohlräumen insbesondere an der Fassade und im Dachbereich vor der Durchführung von Wärmeisolationsmaßnahmen und grundhafte 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.

Bauherr :	**Stadt Chemnitz** Stadtplanungsamt Friedensplatz 1 09111 Chemnitz	CHEMNITZ KULTURHAUPTSTADT EUROPAS 2025	
BV :	B-Plan Nr. 22/15 'Wanderer Areal'		
Planart :	Grünordnungsplan		
Maßstab :	M = 1 : 250		
Plan : Grundlage BPlan 22_15_Stadt Chemnitz_Wanderer Areal_20221205			
Grundlage :		**Bearbeitet :**	Hein / Licht
Datum :	02.02.2023	**Blattgröße :**	185 x 90 cm
Stand :		**Planungsbüro C. Hein** Freier Landschaftsarchitekt bdla Jacobistr. 7 01309 Dresden 0351 - 319 05 528 t 0351 - 319 05 060 f 0172 - 561 11 21 m	

Grünordnungsbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 22/15
„Wanderer Areal“

- Entwurf zur Offenlage -

Arbeitstand 02.02.2023

Allgemeine Angaben

Objekt:	Grünordnungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer Areal" Chemnitz
Auftraggeber/ Bauherr:	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt Markt 1 09120 Chemnitz
Auftragnehmer:	Dipl.-Ing. Chr. Hein Freier Landschaftsarchitekt bdla Jacobistraße 7 01309 Dresden
Leistung:	Grünordnungsbericht
Leistungsphase:	Entwurf zur Offenlage
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Chr. Hein, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt bdla Dipl.-Ing. Inga Licht

Chemnitz, den 02.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck für die Aufstellung des Grünordnungsplanes 3

2 Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung 3

3 Plangebiet 5

4 Vorgabenübergeordneter Planungen und weiterer Plangrundlagen 5

5 Standortanalyse des Naturhaushaltes und der Landschaft, Bewertung / Konflikte 14

5.1 Naturräumliche Lage, Topografie 14
5.2 Geologie, Boden und Altlasten 14
5.3 Wasserhaushalt 16
5.4 Klima und Luft 16
5.5 Biotopausstattung, Fauna und Flora und Schutzbereiche 18
5.6 Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungsfunktion 19
5.7 Mensch 20
5.8 Kulturgüter 21

6 Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft und Erholung 21

6.1 Beschreibung der städtebaulichen Ziele / Eingriffssituation 21
6.2 Geologie, Boden und Altlasten 22
6.3 Wasserhaushalt 23
6.4 Klima und Luft 23
6.5 Biotopausstattung, Fauna, Flora 24
6.6 Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungsfunktion 25
6.7 Mensch 26
6.8 Kulturgüter 26

7 Grünordnerische Planungsziele 27

8 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen mit Begründung dieser Maßnahmen 28

8.1 Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 28
8.2 Maßnahmen der Grünordnung 33
8.3 Maßnahmen zum Artenschutz 35

9 Zusammenfassung 36

10 Anlagenverzeichnis 36

11 Literaturverzeichnis 37

1 Anlass, Ziel und Zweck für die Aufstellung des Grünordnungsplanes

Der Stadtraum entlang der Haupteinfallsstraße Zwickauer Straße soll auf Grund seiner vielfältigen Problemlagen mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt und geordnet werden. Gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG wird als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan aufgestellt. Der Grünordnungsplan soll hierbei die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzeigen, welche durch die Übernahme in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen rechtskräftig werden.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer Areal" handelt es sich verfahrenstechnisch nach § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es erfolgt im Zuge der Aufstellung keine rechnerische Bilanzierung des Umweltzustandes im Plangebiet. Eine Beurteilung der Planung erfolgt auf verbal-argumentativer Basis.

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. Mit der Aufstellung eines Grünordnungsplanes werden die ökologischen Belange innerhalb des Plangebietes erhoben und bewertet. Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen, welche durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig werden, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. 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 von einem eingeschränkten Gewerbegebiet 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 Freiaufstellflächen, Bordellen und gleichartigen Betrieben sowie Tankstellen und Gartenbaubetrieben,
• Festsetzungen zur Beachtung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes".

2 Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung

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

- Baugesetzbuch BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert))

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 erhalten, gefördert oder geschaffen werden.

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BISchG) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022)

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 BISchG)

- 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 soll 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 (Bundesnaturschutzgesetzt – BNatSchG) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.7.2022 I 1362, 1436))

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 das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243))

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. 2 G vom 18.8.2021 I 3901)

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 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144))

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.

3 Plangebiet

Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22/15 „Wanderer Areal" liegt ca. 3 km westlich des Stadtzentrums von Chemnitz. Es erstreckt sich zwischen der Zwickauer Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden, östlich und westlich der Jänickestraße. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt 5 ha und ist Teil des Industrieareals der ehemaligen Wanderer Werke.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 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 der Gemarkung Schönau.

Derzeitige Nutzung:

Aktuell ist ein großer Bereich des Plangebietes brachgefallen. Zwei der kleineren Gebäude, eins im Südwesten und eins im Norden östlich der Jänickestraße, werden gewerblich genutzt. Ein Großteil der Freiflächen ist mindergenutzt, wird als Stellplatz für LKW oder PKW oder als Zufahrt genutzt. Um die genutzten Gebäude befinden sich kleinflächige gepflegte Außenanlagen. Mittig in Nord-Süd-Ausrichtung durchquert die Jänickestraße das Plangebiet.

4 Vorgabenübergeordneter Planungen und weiterer Plangrundlagen

- 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 (SächsLPlG) 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 Plangebiets 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 SächsLPlG, 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.

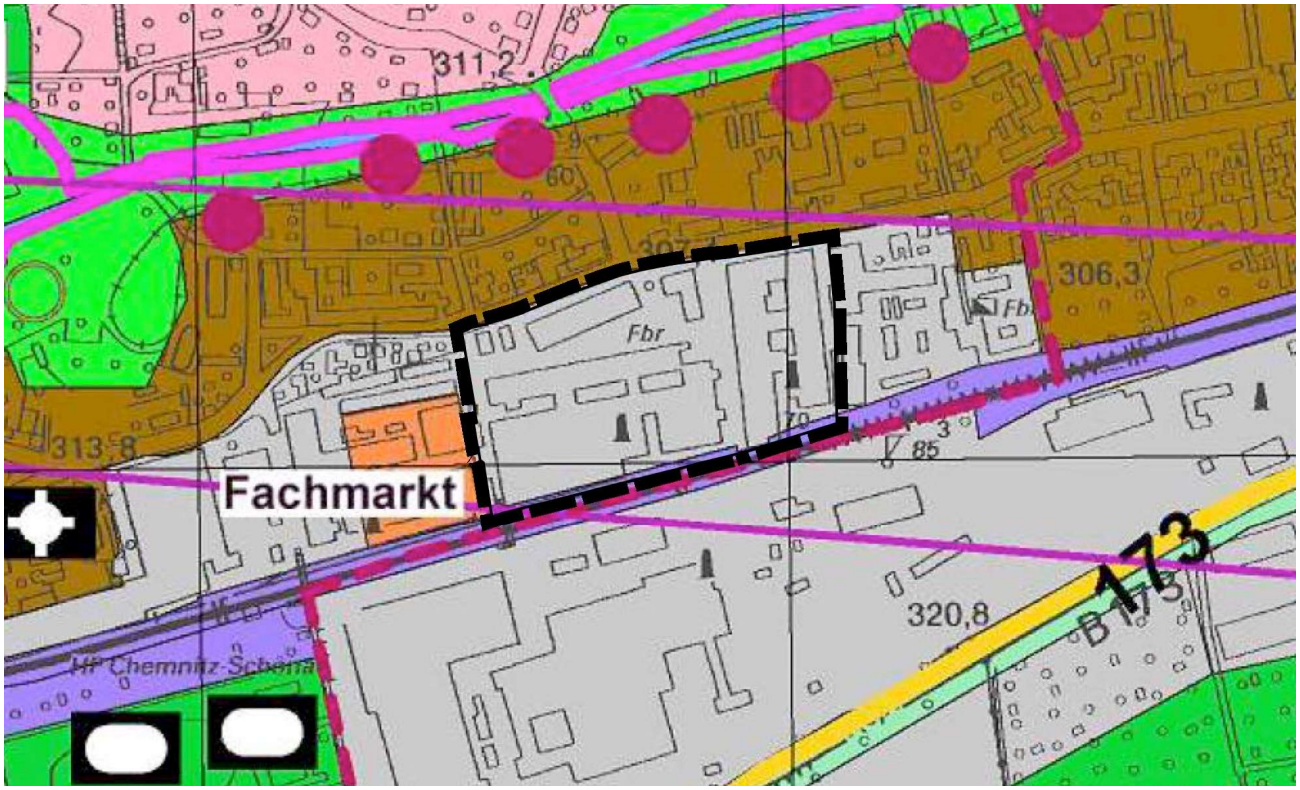


Abb. 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz (Stand 30.04.2011) mit Plangebietsgrenze

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 weicht 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, soll dieser im Parallelverfahren angepasst werden. 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 konkretisiert. Flächennutzungs- und Bebauungsplan werden im Parallelverfahren geführt. (Quelle: Aufstellungsbeschluss)

Die geplante Entwicklung des Plangebiets weicht von den Zielen des Flächennutzungsplans der Stadt Chemnitz ab. Dieser ist deshalb in einem Parallelverfahren zu ändern.

- 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 Klimaeigenschaft der Windfeldveränderung angezeigt.

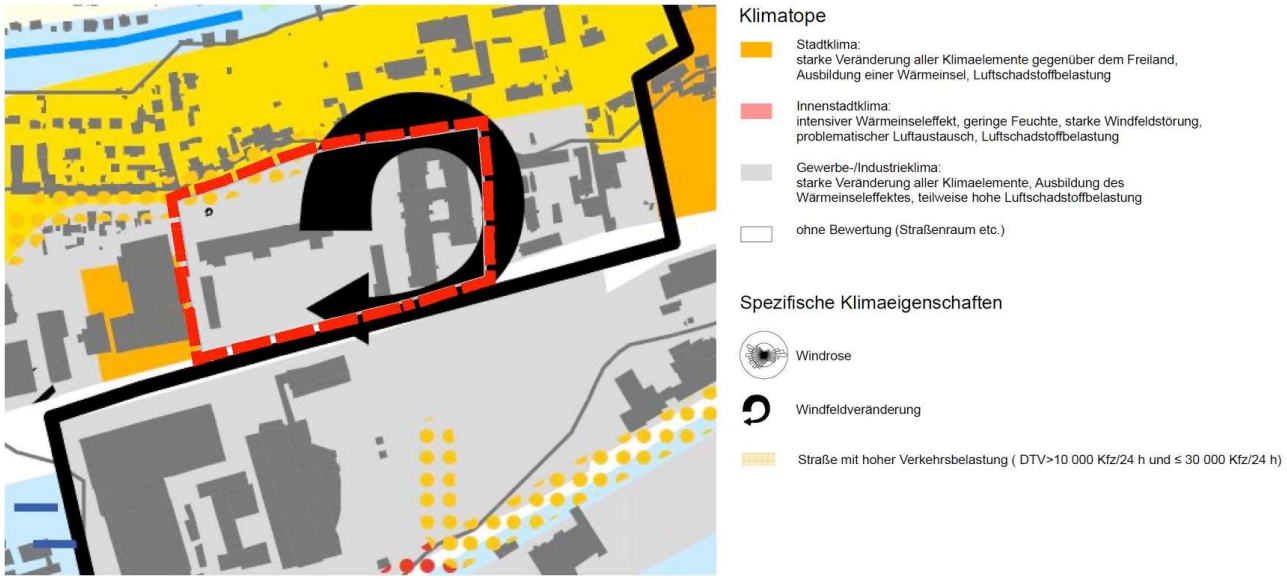


Abb. 2 Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG 2017

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.

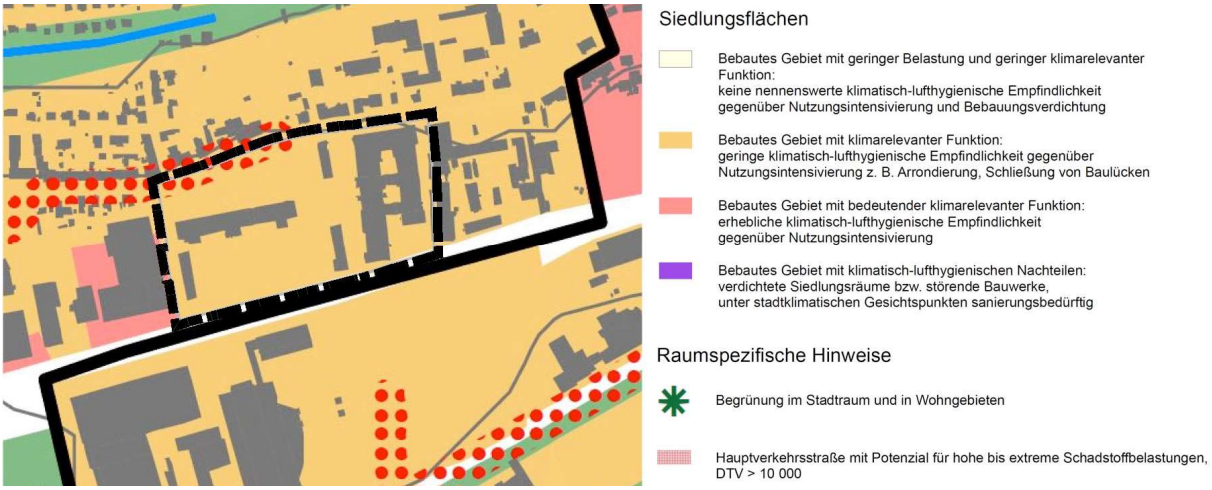


Abb. 3: Auszug aus der Planungshinweiskarte der Stadt Chemnitz, Ing.-Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG 2017

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 nur geringfügige Neuversieglungen 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.

<u>- Landschaftsplan Chemnitz (2001)</u>

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 auch 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 und 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.

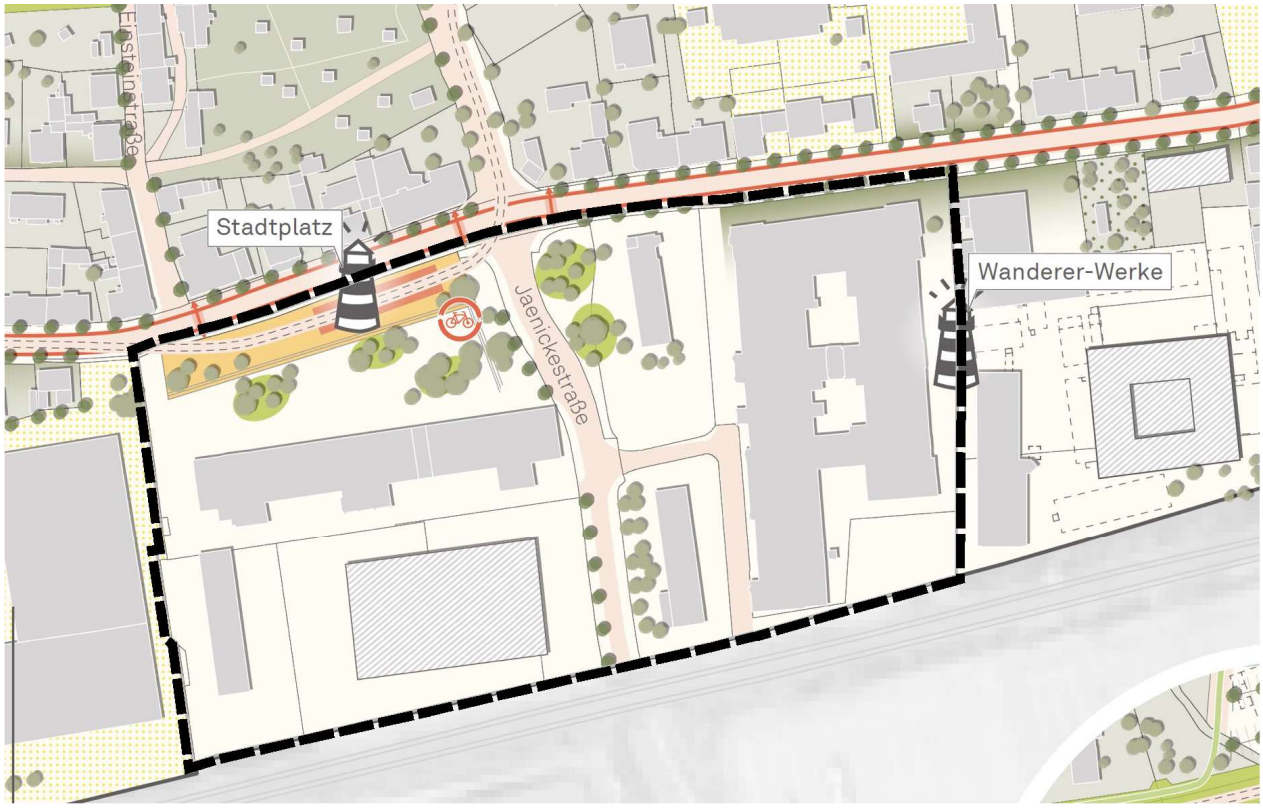


Abb. 5: Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan Zwickauer Straße (Stand Dez. 2021) mit Plangebietsgrenze

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 Mikrozentrums.

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, Probebühnen sowie Studios und Archive)
- Sanierung Gebäude (Wanderer- Werke), Nachnutzung gem. Nutzungskonzept
- Sanierung straßenseitiges Kontor- und Werksgebäude, Umnutzung zu Wohnen
- 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 nördlich und westliche Gebäudekante 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.

Standortanalyse des Naturhaushaltes und der Landschaft, Bewertung / Konflikte

4.1 Naturräumliche Lage, Topografie

Das Stadtgebiet von Chemnitz gehört zur naturräumlichen Einheit des Erzgebirgsbeckens. Regional-tektonisch befindet es sich in der Vorerzgebirgssenke.

Die Topografie vor Ort ist durch einen Geländeanstieg in Richtung Südwesten gekennzeichnet. Im Nordosten an Zwickauer Straße liegt die Geländehöhe bei ca. 306 m DHHN2016, im Nordwesten bei 309,5 m DHHN2016. Die Flächen im Süden östlich und westlich der Jänickestraße liegen auf einer Höhe zwischen ca. 315 m DHHN2016 im Osten und 317 m DHHN2016 im Westen. Somit beträgt der Höhenunterschied im Plangebiet ca. 10 m.

4.2 Geologie, Boden und Altlasten

Boden-IST

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im Erzgebirgischen Becken und im Mesogeochoren „Chemnitzer Lössriedelland".
Der natürliche geologische Untergrund im Plangebietes gehört zu den Auenablagerungen.

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.
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 des § 12 BBodSchV bzw. TR LAGA Boden 11/2004 in Z0-Kategorie einzuhalten. (Stellungnahme Umweltamt Frau Uhlig, 03.11.2022)

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 jede einzelne Verdachtsfläche wurde mit dem Gutachten „Abschlussdokumentation zum Stand der Bodensanierung" vom 24.11.2003, erstellt von artec Umweltpraxis GmbH, ein Exposé vorgelegt.
In der nachfolgenden Tabelle sind die Altlastenverdachtsflächen (ALVF) den Flurstücken (FS) zugeordnet und der Untersuchungsstand (Sachstand) sowie der daraus abgeleitete Handlungsbedarf (HB) aufgeführt. „B" bedeutet hier „Belassen", bei gegenwärtiger Nutzung bestehen keine Gefahren, bei Umnutzung ist jedoch eine Neubewertung erforderlich.

FS	ALVF	Bezeichnung	Sachstand	HB
192/12	VF 01	Spänelagerplatz am ehem. Geb. 50	Bodenaustausch, gesichert	B
	VF 02	Tieftanks am ehem. Geb. 50	Ausbau Tank, Bodenaustausch, teilsaniert	B
	VF 03	Spänelagerplatz am Geb. 4	Bodenaustauch, teilsaniert	B
	VF 16	Geb. 4 Keller	Orientierende Untersuchung, Bestand	-
	VF 26	Hoffläche am ehem. Geb. 6 und 10	Bodenaustausch, gesichert	B
192/14	-	-	-	-
192/15	VF 12	Pressenraum ehem. Geb. 5e	Orientierende Untersuchung, teilweise gesichert	B
	VF 13	Farbgebung und Vernickelei ehem. Geb. 5e	Bodenaustausch, gesichert	B
	VF 27	Ehem. Geb. 5c, Labor, Giftlager	Bodenaustausch, teilweise gesichert	B
	VF 31	Ehem. Geb. 5a, Keller	Ausbau Neutraanlage, Bodenaustausch, gesichert	B
192/13	VF 24	Ehem. Geb. 6	Rückbau ehem. Gebäude, Unterflurbauwerk erhalten	-
	VF 32	Ehem. Geb. 5a, Keller	Bodenaustausch, gesichert	B
192/1 192/4 192/10	VF 23	Galvanik, Strahlerei, Neutraanlage	Baubedingte Dekontamination, Hydraulische Sanierung, Restbelastungen	B
192/6	-	-	-	-
192/8	-	-	-	-
192/11	VF 17	Geb. 9, Keller, Hydraulischer Block	Orientierende Untersuchung, Bestand	-
	VF 18	Geb. 9, Keller Nord-Westteil	Detailerkundung, Bestand	-
	VF 19	Geb. 9, EG, Klimaraum	Orientierende Untersuchung, Bestand	-
	VF 20	Geb. 9, mittlerer Innenhof	Orientierende Erkundung, Bestand	-
	VF 21	Geb. 9, Nordseite, Ölraum	Orientierende Erkundung, Be-stand	-
	VF 25	Geb. 9, EG, mechanische Fertigung	Detailerkundung, Bestand	-
192/9	-	-	-	-
70/5	-	-	-	-
70/6	-	-	-	

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.

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

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

Umfeld und den umgebenden intensiven Nutzungen lässt sich ein Großteil des Plangebietes als vorbelastet einstufen.
Zusammenfassend handelt es sich um nährstoffreiche anthropogen überformte, versiegelte und bebaute Böden mit geringer Bedeutung.

4.3 Wasserhaushalt

Fließgewässer-IST

Das Plangebiet wird nicht von Fließgewässern durchflossen. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Kappelbach, befindet sich ca. 160 m nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach §100 Abs. 3 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

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. Versiegelte Flächen im Außenbereich weisen nicht durchgängig einen Anschluss auf, sodass von einer anteiligen Entwässerung in die angrenzenden 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 zuzuordnen.

Grundwasser-IST

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

Bewertung

Durch den hohen Versiegelungsgrad und den dadurch bedingten abflussdominierten Gebietscharakter ist die Bedeutung für den Wasserhaushalt (u.a. Grundwasserneubildungsfunktion) eher gering. Die Bereiche der Gehölzflächen sowie der Baumbestand haben durch Rückhalt und Verdunstung von Niederschlagswasser eine wichtige Bedeutung für den lokalen Wasserhaushalt im Plangebiet.
Insgesamt ist die Fläche mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Wasserhaushalt zu bewerten.

4.4 Klima und Luft

Klima/Luft-IST

Saubere Luft ist neben sauberem Wasser das zentrale Schutzgut für Lebewesen aller Art (Pflanzen, Tiere und Menschen) und von existentieller Bedeutung.

Die Stadt Chemnitz beteiligt sich bereits seit 1992 aktiv am Klimaschutz und hat eine gemeinsame Selbstverpflichtung zur Reduktion von CO_2-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.

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.

Das Plangebiet ist laut Klimafunktionskarte (Abb.2) dem Gewerbe- und Industrieklimatop zuzuordnen.
Durch den hohen Anteil teil- und vollversiegelter Flächen wie Straßen, Parkplätzen und Zuwegungen von 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 können sich als Kaltluftentstehungsinseln positiv auf ihr unmittelbares Umfeld auswirken. 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 eingestuft wird. Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Straßenraum der Zwickauer Straße ist in der Planungshinweiskarte der Stadt Chemnitz als Hauptverkehrsstraße mit Potenzial zu hoher bis extremer Schadstoffbelastung gekennzeichnet.

<u>Bewertung</u>
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 verdunstete Wasser erfüllt eine wichtige Funktion als klimaausgleichendes 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. Der bestehende zwischen 8 und 20 m breite Gehölzriegel entlang der Zwickauer Straße im Westen des Plangebiete minimiert durch seine Filterleistung die vorhandene Schadstoffbelastung für das dahinterliegende Plangebiet und die Umgebung.
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 positive Effekte aus.

4.5 Biotopausstattung, Fauna und Flora und Schutzbereiche

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^2 rund 71,8% der Gesamtfläche aus.

Die Vegetationsflächen im Plangebiet sind unterschiedlichen Ursprungs. Teilbereiche um die genutzten Gebäude sind gärtnerisch angelegt, 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 solitäre Bäume über Scherrasen.

Durch die Überdeckung versiegelter Flächen mit angewehtem Substrat oder aus 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 und es haben sich vereinzelt vorwaldartige Stadien mit Gräsern, Sträuchern, Birken oder Weiden entwickelt.

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 hoher Biotopwert zuzuweisen.

Die in der öffentlichen Grünfläche stehenden alten mächtigen Bäume sind Rosskastanien. Sieben Bäume weisen einen Stammumfang von 197 cm bis über 330 cm auf. Ihr Vitalitätsgrad wird trotz des hohen Alters und ihrer exponierten Stelle als zufriedenstellend bis gut eingestuft.

Artenschutz-IST

Für die Prüfung der faunistischen Bedeutsamkeit des Plangebietes wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben.
(nach Vorlage Artenschutzgutachten ergänzen)

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 Pionierbäumen, Straucharten und vereinzelt starken Altbäumen bietet wichtige Strukturen für Tiere des urbanen Siedlungsraumes.

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

Die Bedeutung für Tierarten ist in diesen „Wilden Inseln" generell hoch. Bäume, Sträucher und ruderale Fluren bieten im innerstädtischen Umfeld die wichtigsten Nahrungssammelflächen für Insekten.

Große versiegelte und vegetationslose Flächen bieten für Tiere keinen Schutz oder Nahrungsquelle und minimieren die Bedeutung.

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

4.6 Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungsfunktion

Stadtbild-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 Nichtnutzung haben die denkmalgeschützen 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 mindergepflegte Grünanlagen mit ruderalem Aufwuchs zu erleben. Der große Parkplatz im Südwesten des Plangebietes ist für seine jetzige Nutzung überdimensioniert. Auf Grund der Teilnutzung und der Pflege des Rasenstreifens zur Bahnstrecke, erweckt 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 die Wahrnehmung der Jahreszeiten.

Erholung-IST

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund seines auf Gewerbe ausgerichteten Charakters, seiner in Teilen maroden Bausubstanz mit mäßigem Erhaltungszustand der umliegenden Flächen und der fehlenden öffentlichen Grünanlagen 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 Gestaltung und der Lage und Einsehbarkeit nicht als Erholungsfläche oder zum längeren Aufenthalt nutzbar. Öffentliche Spielplätze oder Sportanlagen fehlen vollständig.

Bewertung

Die Gebäude der ehemaligen Wanderer-Werke sind trotz ihrer Nichtnutzung stadtbildprägend. 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 die Dimensionen regulierendes Element. Die Aufenthaltsqualität im Stadtquartier wird als wenig attraktiv und niedrig eingestuft.

4.7 Mensch

Mensch-IST

Das Plangebiet stellt in seiner Ausprägung für den Menschen in erster Linie einen Ort der Arbeit und der Durchquerung dar. Menschen kommen in das Stadtquartier, um hier im Gewerbe tätig zu sein oder durchqueren das Plangebiet entlang der Jänickestraße.

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. Durch Verdunstung und die damit einhergehende Verdunstungskälte wird die Umgebungsluft abkühlt und darüber hinaus für eine Beschattung gesorgt. Wiesen bzw. Rasenflächen sind als Kaltluftentstehungsflächen aufgrund der im Vergleich zu versiegelten Flächen schnelleren nächtlichen Abkühlung bedeutsam. Diese nehmen jedoch nur geringe Flächen mit insgesamt ca. 17 % z. B. in Form von Straßenbegleitgrün oder Scherrasen im Gebiet ein.

Im gesamten Plangebiet werden die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zum Schutz der menschlichen Gesundheit, welche für NO_2 und Feinstaub jeweils 40 µg/m³ im Jahresmittel betragen, deutlich unterschritten. Die Werte als modellierte Jahresmittelwerte aus dem Immissionskataster Sachsen liegen für die Flächen zwischen 20 und 25 µg/m³, für die Straßen zwischen 25 und 35 µg/m³. Die Immissionsbelastung im Stadtgebiet Chemnitz sinkt kontinuierlich. Weitere Luftschadstoffe besitzen keine Relevanz für das Plangebiet.

Durch die Filterwirkung der Vegetation – insbesondere die Belaubung des Baumbestandes – können Stäube und Schadstoffe in der Luft reduziert werden, was zu einer lokalen Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet führt.

Die Bedeutung des Erhalts des Großbaumbestandes wird als hoch eingeschätzt.

Die direkt südlich angrenzende Bahnlinie führt zu einer erhöhten Vibrations-, Lärm- und Staubbelastung innerhalb des Plangebietes. Zur Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Lärmbelastung des Plangebietes ist ein Fachgutachten beauftragt. Nach dessen Fertigstellung werden entsprechende planerische Festsetzungen zum Schutz der Menschen vor einer

übermäßigen Belastung durch Lärm abzuleiten sein, die die Anordnung von Räumen unterschiedlicher Aufenthaltsfrequenz und -qualität und eventuell erforderliche technische Abschirmung vor Lärmimmissionen betreffen können.

Bewertung

Für den Menschen ist aktuell eine mittlere Belastung durch die kleinklimatische Situation gegeben. Die Luftverunreinigung durch Feinstaub und Stickstoffdioxid stellt keine relevante Beeinträchtigung dar. Die Bedeutung des vorhandenen Baumbestandes trägt insgesamt zu einer Minderung der klimatischen Belastung bei und wird als hoch eingeschätzt. Die Aufenthaltsqualität im Stadtquartier ist niedrig. Durch die aktuelle Nutzung als reinen Gewerbestandort stellt die Bahnlinie keine Beeinträchtigung dar.

4.8 Kulturgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter-IST

Das gesamte Plangebiet inklusive 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 – östliche 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. Ihr Wert begründet sich in kulturgeschichtlichen oder stadtgeschichtlichen und darüber hinaus auch ästhetischen Motiven. Ihre Erhaltung und intensivere Nutzung sind unbedingt anzustreben.

5 Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Natur, Landschaft und Erholung

5.1 Beschreibung der städtebaulichen Ziele / Eingriffssituation

Im Plangebiet soll über das Instrument der Bauleitplanung der Anreiz für eine Sanierung und Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Industriedenkmäler und der damit einhergehende Impuls für die Entwicklung des gesamten Straßenzuges der Zwickauer Straße gegeben 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 verbessern.

Mit der Festsetzung Urbaner Gebiete soll ein Zusammenspiel von Wohnen, Kultur, nicht störendem Gewerbe, sozialen Einrichtungen und Büronutzungen ermöglicht werden. Ziel ist, das große Flächenangebot der denkmalgeschützten Gebäudekomplexe zukünftig wieder auszuschöpfen und durch die wirtschaftliche Verwertung den Erhalt sicherzustellen. Damit immissionsschutzrechtliche Vorgaben eingehalten werden können und insbesondere zur Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes im Bereich Maschinenbau/Elektrotechnik, ist im Südwesten des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Innerhalb der urbanen Gebiete erstrecken sich die ausgewiesenen Bauflächen nur auf die Bestandsgebäude. Im südwestlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet umfasst ein Baufeld das denkmalgeschützte Bestandsgebäude. Daneben ist ein weiteres Baufeld für ein neues Gebäude von ca. 40 x 94 m mit max. 4 Geschossen und einer Giebelhöhe von 15 m festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet ist die maximale bauliche Ausnutzung der Flächen über eine GRZ von 0,8 begrenzt, wobei Überschreitungen für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ausgeschlossen sind.

Im Nordwesten ist eine Freihaltefläche für die Erweiterung der Straßenbahnlinie mit einem neuen Haltepunkt als Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Die bestehende öffentliche Grünanlage an der östlichen Straßenecke Zwickauer Straße / Jänickestraße wird im Bestand festgesetzt.

Durch die Festsetzungen zur Eingrünung der Bauflächen im Randbereich und dem Straßenraum entlang der Jänickestraße, soll den Menschen eine hohe Lebensqualität geboten und gleichzeitig der Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen fortentwickelt werden.

Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan eine zusätzliche Versiegelung von 5 % der Plangebietsfläche zulässig. Durch die Nutzungsintensivierung und die dafür notwendigen Umgestaltungen in den Außenbereichen werden Gehölzfällungen unabwendbar.

5.2 Geologie, Boden und Altlasten

Boden-PLAN

Mit der Wiedernutzbarmachung der Gebäude wird in manchen Bereichen eine zusätzliche Versiegelung durch Zuwegungen, Plätze und Stellflächen erforderlich sein. Insgesamt ist eine zusätzliche Versiegelung von 5 % der Gesamtfläche des Plangebietes zulässig.

Bei einer Umnutzung der bisherigen Gewerbeflächen in sensible Wohnbereiche, Grün- oder Freizeitanlagen ist eine Neubewertung der Altlastenflächen erforderlich. Im Falle von prognostizierbaren Konflikten (Wirkungspfad Boden-Mensch oder Boden-Pflanze-Mensch) ist eine Sanierung der Altlastenstandorte vorzunehmen.
Für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten werden im Bearbeitungsgebiet die Anforderungen des § 12 BBodSchV bzw. TR LAGA Boden 11/2004 in Z0-Kategorie umgesetzt.

Bewertung

Der Aspekt des Gesundheitsschutzes wird durch Auflagen zur Flächensanierung bei Umwidmung sichergestellt. Dem Anspruch an eine nachhaltige Flächenbewirtschaftung im Stadtgebiet wird die Stadt Chemnitz mit der Revitalisierung des Standortes in hohem Maße gerecht. Die Beeinträchtigungen durch die geringfügige Neuversiegelung sind für das Schutzgut Boden als gering einzustufen.

5.3 Wasserhaushalt

Fließgewässer-PLAN

Durch den Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf Fließgewässer zu erwarten.

Niederschlagswasser-PLAN

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

Die Leitungen für Niederschlagswasser von Dachflächen der Bestandgebäude werden absehbar wieder ertüchtigt und erhöhen damit geringfügig die Ableitung im Plangebiet.
Durch die Festsetzung, befestigte Flächen der Wege und Plätze in Vegetationsflächen zu entwässern und 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.

Grundwasser-PLAN

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wir sich die Situation des Grundwassers nicht relevant verändern.

Bewertung

Da sich der Anteil vollversiegelter Flächen im Plangebiet nur geringfügig erhöht, bleibt der überwiegend abflussdominierte Charakter des Plangebietes erhalten. Durch die Umsetzung der Planung werden keine relevanten Verschlechterungen für das Schutzgut Wasser absehbar.

5.4 Klima und Luft

Klima/Luft-PLAN

Der Wegfall von Grünvolumen im Zuge der Nutzungsintensivierung im Plangebiet kann in Teilen mit den festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen kompensiert werden. Wobei die Entwicklung eines klimarelevanten Grünvolumens bei Neupflanzungen mindesten 10 Jahre in Anspruch nimmt in denen die neugepflanzten Bäume größeres Kronenvolumen entwickeln.

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.

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 der Wandflächen eine herausragende Bedeutung. Begrünte Fassadenflächen bieten Lebensraum und Nahrung für verschiedene Tierartengruppen und tragen über die Rückverdunstung von Feuchtigkeit zu einem ausgeglichenen Gebietsklima bei.

Bewertung

Mit den getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen kann der Erhalt 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.

5.5 Biotopausstattung, Fauna, Flora

Biotope-PLAN

Einer Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebietes folgt die Verschiebung von ungestörten, ruderalen Brachflächen mit Gehölzen unterschiedlicher Altersstruktur hin zu intensiv gestalteten und kontinuierlich gepflegten Grünflächen mit klaren Abgrenzungen zu stark versiegelten Nutzungsflächen. Die Vielfalt an Biotopausstattungen wird damit reduziert und die Flächen werden absehbar einer höheren Störung durch angrenzende intensive Nutzungen unterliegen.

Bei einer vollständigen Ausnutzung der GRZ von 0,8 kann die Versiegelung im Plangebiet um 5 % der Gesamtfläche zunehmen im Vergleich zum Bestand.

Die festgesetzte Dachbegrünung für Neubauten ergänzt die vorhandene Biotopausstattung für nicht bodengebundene Tierarten (Insekten, Vögel).

Eine zumindest anteilige gezielte Verwendung heimischer Sträucher bei Neupflanzungen kann zu einer Verbesserung der Biotopqualitäten beitragen.

Bäume auf Grundstücken und Straßenbäume-PLAN

Die für die Quartiersentwicklung notwendigen Umstrukturierungen werden Gehölzfällungen zur Folge haben. Wegen ihrer ökologischen und gestalterischen Bedeutung sind 39 der Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt. Deren Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen ist in jedem Fall zu vermeiden. Zur langfristigen Kompensation des Verlustes an Grünvolumen dienen alle Bepflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen. Sind Fällungen von Bäumen notwendig, ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz ein Fällantrag zur Befreiung von der Unterschutzstellung zu beantragen. Mit Fällgenehmigung werden Ersatzmaßnahmen gemäß § 7 der Baumschutzsatzung beauflagt.

Neupflanzungen von Straßenbäumen entlang der Zwickauer Straße im Bereich der neuen Straßenbahnhaltestelle und die Pflanzung von Gehölzstreifen inkl. Bäumen mindern die Aufheizung der versiegelten Flächen, bieten Futter- und Nisthabitate und tragen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Der auf den brachgefallenen Grundstücken durch Sukzession verbreitet entstandene Gehölzaufwuchs wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes mit hoher Wahrscheinlichkeit durch zukünftige Eigentümer und Nutzer weitgehend entfernt.

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.

(nach Vorlage Artenschutzgutachten ergänzen)

Bewertung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein nicht unerheblicher Verlust, bzw. eine Strukturveränderung des Bestandsgrüns und der Habitatstrukturen zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen können die Auswirkungen der Verluste mittelfristig mindern. Durch die geplante Nutzungsintensivierung, die mit Störungsreizen aus Bewegung, Lärm oder Licht einhergehen wird, werden insbesondere störungsempfindliche Arten verdrängt.
Die begrünten Flächen werden sich von einer im Bestand weitgehend extensiven Form zu stärker vom Menschen beeinflussten Flächen verändern. Dies kann mit einer größeren Artenvielfalt insbesondere bei Pflanzen einhergehen – ohne dass dadurch der ökologische Wert der Flächen gleichzeitig zunehmen muss. Dachbegrünte Flächen stellen in erster Linie für Insektenarten einen geeigneten Trittsteinbiotop oder einen dauerhaft als Ort der Nahrungssuche bedeutsamen Habitat dar und werden als positive Veränderung bewertet.

5.6 Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungsfunktion

Stadtbild-PLAN

Die durch den Bebauungsplan festgelegte zukünftige Stadtstruktur unterscheidet sich unmaßgeblich vom Bestand und definiert auch zukünftig einen von Gebäuden und Funktionsflächen dominierten Stadtraum. Die gewünschte Revitalisierung und Modernisierung des Bestandes werden das Quartier dennoch attraktiver und belebter erscheinen lassen. Die zukünftig neugestalteten Freiräume werden die Wahrnehmung als durchgrüntes Stadtquartier unterstützen.

Erholung-PLAN

Mit Hilfe des Zusammenspiels von Wohnen, Kultur, nicht störendem Gewerbe, sozialen Einrichtungen und Büronutzungen soll das Stadtquartier revitalisiert und attraktiv ausgebaut werden. Zukünftig werden sich mehr Menschen im Zuge ihrer Berufstätigkeit oder als Wohnbevölkerung im Quartier aufhalten. Wohnnutzungen erfordern im räumlichen Zusammenhang von Überbauung oder Nebenanlagen frei gehaltene begrünte Flächen für Aufenthalt oder Kinderspiel. Die Festsetzung zur begrenzten Überbaubarkeit sichert die Entwicklung von Freiflächen auch auf den einzelnen Grundstücken. Diese dann genutzten Flächen weisen bessere Bedingungen für die Naherholung auf und bieten derzeit im Gebiet unterrepräsentierte Angebote für Aufenthalt und Naherholung.

Die Öffentliche Grünfläche an der Straßenecke Jänickestraße / Zwickauer Straße bleibt erhalten. Ihre Qualität besteht in der Raumwirkung für den dadurch aufgelockerten und durchgrünten Straßenraum. Zum erholsamen Aufenthalt ist diese Fläche auf zukünftig auf Grund ihrer Lage nicht geeignet.

Bewertung

Mit der Revitalisierung der brachgefallenen Wanderer-Werke und der Gestaltung des neuen Stadtplatzes an der neuen Straßenbahnhaltestelle erfährt das Stadtbild eine erhebliche Aufwertung.

Die Festsetzung und teilweise Neuordnung der Grünflächen entlang der Straßen verbessert geringfügig die Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

5.7 Mensch

Mensch-PLAN

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

- 9.275 m^2 im GEe
- 9.128 m^2 im MU1
- 10.966 m^2 im MU2
- 6.103 m^2 im MU3

Zusammen mit den Verkehrsflächen, die ca. 5.094 m^2 umfassen, wird somit eine Versiegelung von insgesamt ca. 40.566 m^2 der Flächen zulässig. Die entspricht einem Anteil von 80 % des gesamten Plangebietes. Ein Anstieg der Versiegelung von vorher 75 % um 5% wird damit zulässig.

Der zu erwartende Verlust von Großgrün reduziert die Beschattung von Flächen und die abkühlende Wirkung durch Verdunstung von Wasser über die Blätter. Das Freihalten von Bereichen mit Bestandsgehölzen sowie die Anlage neuer Gehölzstrukturen wird die nötige Auflockerung und Durchgrünung überwiegend gewährleisten und einer klimatischen Belastung entgegenwirken.

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

Die Nutzungsintensivierung im Gebiet wird mit einem Anstieg des motorisierten Individualverkehres 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_2 und Feinstaub ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die bestehende Lärm- und Staubbelastung durch die südlich direkt angrenzende Bahnlinie erfordert eine Berücksichtigung bei der Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes.

Bewertung

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

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

5.8 Kulturgüter

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 vielfältigen Nutzungen zugeführt zu werden. Durch Wiederaufnahme einer Nutzung kann das denkmalpflegerische Ziel zum Erhalt und zum Wiederaufbau der Gebäude für die Eigentümer wirtschaftlich abgesichert und weiterverfolgt werden.

Die bestehenden Denkmale bestimmen die Baustruktur und werden durch eine zusätzliche Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Eine Nutzung und damit der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude ist als positiv zu bewerten.

6 Grünordnerische Planungsziele

Die Planungsziele der Grünordnung versuchen die negativen ökologischen Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes zu kompensieren. Maßnahmen mindern dabei häufig übergreifend unterschiedliche Beeinträchtigungen und wirken multifunktional.

Als grünordnerische Ziele werden definiert:

- einen hohen Durchgrünungsgrad des Planungsraumes erhalten

Ziel ist, das Quartier zu einem durchgrünten Gewerbe- und Wohnstandort in der Stadt zu entwickeln, der urbane Ansprüche einer verdichteten Nutzung mit ökologischen Ansprüchen an eine gesunde und attraktive Arbeits- und Wohnumgebung kompromisshaft zusammenführt. Durch die grüne Ausgestaltung von Flächen soll Menschen eine hohe Lebensqualität geboten und gleichzeitig der Lebensraum für geschützte Tiere und Pflanzen erhalten werden.
Pflanzen erfüllen dabei eine herausragende 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, sie wirken über Schattenwurf, Rückhalt von Niederschlag und Verdunstung von Wasser und tragen zum Wohlbefinden im städtischen Umfeld fundamental bei. Neben dem Erhalt bedeutender Einzelbäume, werden Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Straßenbaumpflanzung und Baumneupflanzungen auf den Grundstücken als wichtig eingestuft.

- Gehölzverluste kompensieren

Großgrün hat wichtige Bedeutung als Lebensraum und als ein Klimaextreme ausgleichendes Element des Naturhaushaltes. Ziel der Planung muss sein, die negativen Auswirkungen auf alle Schutzgüter durch den Verlust an Großgrün mit Hilfe von standortgerechten Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu mindern.

- Ausbildung und Erhalt von Grünvolumen entlang der Straßenräume

Das vorhandene Grünvolumen entlang der Jänickestraße spielt eine wichtige Rolle für die ästhetische Wahrnehmung des Straßenraumes sowie das Kleinklima und die Biotopvielfalt innerhalb des Plangebietes. Eine zusätzliche Pflanzung eines Grünstreifens abgrenzend zur neuen

Straßenbahnhaltestelle in Kombination mit den neu zu pflanzenden Straßenbäumen ermöglich eine wahrnehmbare grüne Raumkante im öffentlichen Straßenraum.

- das Kleinklima nicht verschlechtern

Festsetzungen zu Bebauungsdichte und Anordnung, sowie zukünftiger Durchgrünung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sollen zu einer Stabilisierung der kleinklimatischen Situation beitragen.

- die Biodiversität fördern

Eine artenreiche und vielgestaltige Natur- und Kulturlandschaft sichert stabile und widerstandsfähige Ökosysteme mit hohem Nutzen und Wert für den Menschen. Ziel ist, einerseits dem Gestaltungsanspruch der zukünftigen Nutzer ausreichenden Spielraum einzuräumen, andererseits durch verbindlich gesetzte Rahmenbedingungen ausreichende Rückzugs- und Ausbreitungsmöglichkeiten für die Natur sicherzustellen.

(nach Vorlage Artenschutzgutachten ergänzen)

7 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen mit Begründung dieser Maßnahmen

7.1 Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Zeitraum für 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.

Für die Fällung von geschützten Bäumen ist eine vorherige Beantragung und Genehmigung nach Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz erforderlich, soweit der Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen trifft.

Eine Fällung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres ist in der Regel unzulässig. Bei Abweichungen von dieser Festsetzung ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Bei einer Ausnahmegenehmigung 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. Sofern vom Rückbau auch Kellerräume betroffen sind, muss ein bis zwei Tage vor Abbruch eine Kontrolle auf Fledermausbesatz stattfinden. 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 gebäudebewohnender Tierarten erforderlich. Dies schließt die Kontrolle von Hohlräumen insbesondere an der Fassade und im Dachbereich vor der Durchführung von Wärmeisolationsmaßnahmen und grundhafte 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.
Abgängige Bäume sind am gleichen Standort durch Neupflanzungen zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft 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.

Öffentliche Grünfläche

Die Rasenfläche mit den darinstehenden Altgehölzen ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei abgängigen Gehölzen sind großkronige, an das Stadtklima angepasste Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm im Verhältnis 1:1 in der Fläche nachzupflanzen.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der privaten Grünflächen PG 1 bis PG 10 sind entsprechend dem GOP die Bestandsflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neuanpflanzungen ist je 2 m^2 Fläche ein freiwachsender Strauch in der Qualität mind. Str. 2 x verpflanzt mit Ballen oder im Container, h mind. 60-100 cm anzupflanzen.

PG 1 / 5 / 6 / 10: Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Grünstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 90 % der Fläche sind freiwachsende Sträucher anzupflanzen. In der Fläche sind 1 Strauch je 2 m^2 Fläche in der Qualität mind. Str. 2 x verpflanzt mit Ballen oder im Container, h mind. 60-100 cm anzupflanzen. Der Anteil heimischer Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste darf 50 % nicht unterschreiten.
Diese Pflanzenliste basiert auf der Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung 2018.

PG 3: Innerhalb der privaten Grünfläche ist die bestehende Strauchpflanzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

PG 2 / 4 / 7: Die Grünflächen mit Sträuchern, Bäumen und teilweise Rasen als Unterwuchs oder in den Randbereichen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Alle abgängigen Gehölze sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Nach der Gehölzschutzsatzung Chemnitz geschützte Gehölze sind als hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm der Pflanzenauswahlliste 1 B nachzupflanzen.

PG 8: Die baum- und gehölzbestandene Rasenfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle abgängigen Gehölze sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Nach der Gehölzschutzsatzung Chemnitz geschützte Gehölze sind als hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm der Pflanzenauswahlliste 1 B nachzupflanzen. Der Teilbereich der Fläche, der aktuell als Parkfläche genutzt wird ist zu entsiegeln und als Rasenfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

PG 9: Auf der privaten Grünfläche ist die bestehende Wiesenfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist nur 2 x jährlich zu mähen, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres liegen darf. Das Mahdgut ist auf der Fläche bis zum Ausreifen der Samen zu belassen und dann abzutragen. Die Anpflanzung von Sträuchern auf 15 % der gesamten Fläche ist zulässig.

Im Rahmen der Neuanlage von festgesetzten Grünflächen im Plangebiet darf der Anteil heimischer Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste 50 % nicht unterschreiten.
Diese und die folgenden Pflanzenlisten basieren auf der Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung 2018.

Pflanzenauswahlliste 1: Sträucher

Lateinscher Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Juniperus communis	Gewöhnlicher Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa dumalis	Graugrüne Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Verminderungsmaßnahmen:

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO:
Auf allen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, einschließlich Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Carports und bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 und 7 SächsBO nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
Befestige Flächen der Plätze und Wege sind in angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern.

Farbgestaltung und Qualität der Flächenbefestigungen
Flächenbefestigungen in den Urbanen Gebieten und innerhalb der Grünflächen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen.

Sämtliche befestigte Freiflächen innerhalb des Baugebietes und innerhalb der Grünflächen sind nur in wasserdurchlässiger Befestigung zulässig. Pflaster ist mit einem Fugenanteil von mindestens 15 % auszuführen. Davon ausgenommen sind Feuerwehraufstellflächen nach Maßgabe der technischen Notwendigkeit.

Dachbegrünung von Neubauten
Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 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 Rententionsgründach auszubilden und hat ein Wasserspeichervolumen von mindestens 75 l/m2 aufzuweisen. Die Dachfläche ist über einen gedrosselten Ablauf an die Kanalisation anzuschließen, sofern eine Versickerung auf dem Grundstück auf Grund von Altlasten im Boden nicht möglich ist.
Eine Kombination mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist möglich.

Pflanzenauswahlliste 2: Dachbegrünung

(zu verwenden sind mindestens zehn Arten als Sprossensaat oder Anpflanzung (Flachballen)):

Lateinischer Name	Deutscher Name
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima ssp. elongata	Gewöhnliche Grasnelke
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Gewöhnlicher Wirbeldost
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Erophila verna	Frühlings-Hungerblümchen
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea s. str.	Echter Schafschwingel

Lateinischer Name	Deutscher Name
Galium verum	Echtes Labkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Papaver argemone	Sand-Mohn
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weiße Fetthenne
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Fetthenne
Sedum telephium agg.	Purpur-Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Ausbildung von Dachdurchbrüchen mit Lichtkuppeln dienen, bzw. als Brandschutzstreifen auszubilden sind.

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.

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 3.300 K, einer Abstrahlhöhe unter 3,50 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

Für öffentliche Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen (NAV), Metallhalogendampflampen oder LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.300 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 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 2 zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 3 : Fassadenbegrünung

Lateinscher Name	*Deutscher Name*
Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix i.S.	Efeu in Sorten
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein in Arten
Vitis vinifera i.S.	Echter Wein in Sorten
Wisteria i.A.	Blauregen in Arten
Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume

Fassadengestaltung zur Verminderung von Vogelschlag

Großflächige Glasscheiben und andere spiegelnde Fassadenverblendungen sind gegen Vogelschlag nach Stand der Technik zu sichern.

Sie sind gegen Reflektion und Durchsicht an transparenten Eckausbildungen in geeigneter Form 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.

Glasflächen sind z.B. durch vertikale Strukturen (Linien mit mind. 5 mm Breite und max. 5 cm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mind. 3 mm Breite und max. 3 cm Abstand) oder Punktraster mit mind. 15 % Deckung bei 30 mm starken Punkten oder 25 % Deckung bei 5 mm starken Punkten) in ihrer Spiegelwirkung zu reduzieren.

Farbiges Glas, halbtransparentes Glas, Glasbausteine, gewölbtes Glas, sowie flächig wirksame Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind zulässig.

7.2 Maßnahmen der Grünordnung

Gehölzpflanzungen Straßenbäume

An den festgesetzten Standorten im öffentlichen Straßenraum (Straßenbahnhaltestelle) sind Bäume mit in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 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.

Auswahlliste 1 A :

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga'	Robinie, Scheinakazie
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Ulmus Hybride 'New Horizon'	Ulme

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 12-14 cm in einer versiegelungsfreien Baumscheibe von mind. 6 m^2 zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 10 m^3 betragen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren zu sichern.

Gehölzpflanzungen auf Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken sind nach Planzeichnung hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 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.

Auswahlliste 1 B :

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus domesticus	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche / Süß-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben Eiche
Quercus robur	Stileiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

7.3 Maßnahmen zum Artenschutz

(nach Vorlage Artenschutzgutachten ergänzen)

8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 22/15 „Wanderer Areal" wird die zukünftig zulässige Art und Weise der Bebauung und Nutzung auf den Flächen der ehemaligen Wanderer-Werke innerhalb des Geltungsbereiches vorbereitet.

Die Ausweisung urbaner Gebiete ermöglicht einen Nutzungsmix innerhalb der zur Verfügung stehenden Gebäudeflächen und unterstützt damit die Revitalisierungsbestrebungen für das Plangebiet. Mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Erweiterung eines am Standort ansässigen Gewerbes möglich.
Durch die Festsetzung geeigneter Lärmschalldämmmaße kann dem Anspruch zukünftiger Nutzer an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden im Plangebiet 150 Gehölze kartiert, die wichtige stadtökologische Funktionen erfüllen. Die Gehölzstrukturen und die durch Sukzession entstandenen Grünflächen bieten insbesondere für Vögel und Fledermäuse wichtige Habitate.

Die Festsetzungen zur Grünordnung betreffen einerseits den Erhalt als funktional und ästhetisch wertvoll eingestufter Bestandsflächen, als auch die zukünftige Neupflanzung von Bäumen entlang der neuen Straßenbahnhaltestelle und auf den privaten Grundstücken, sowie die Dach- und Fassadenbegrünung. Durch den Erhalt flächiger Grünbereiche im Bestand und die Umsetzung der neuen Begrünungsmaßnahmen kann die ökologische Funktion des Plangebietes langfristig stabilisiert und entwickelt werden.

Durch die Einbindung bereits vorhandener erhaltenswürdiger Bausubstanz 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. Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna stehen den positiven Entwicklungen für den Menschen und das Stadtbild gegenüber.

Dem wichtigen gesellschaftlichen Ziel des verminderten Flächenverbrauchs durch Siedlungsentwicklung und Straßenbau wird durch die vorgesehene Revitalisierung eines mindergenutzten Stadtquartiers in besonderem Maße Rechnung getragen.

9 Anlagenverzeichnis

Unterlage 1, Blatt 1
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer-Areal"
Gehölzbestandsplan

Unterlage 1, Blatt 2
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer-Areal"
Bestandsplan Biotoptypen

Unterlage 1, Blatt 3
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer-Areal"
Grünordnungsplan

10 Literaturverzeichnis

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 (SächsLPlG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. 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 SächsLPlG, 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.

(Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Vorhaben)

(Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben)