

61.4
[REDACTED]**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 22/15 "Wanderer-Areal"**

Baugrundstück: Zwickauer Straße
Gemarkung: Schönau
Flurstück: 70/5, 70/6, 192/4, 192/6, 192/8, 192/10, 192/-15

Sehr geehrter [REDACTED]

auf Ihre Anfrage, bei uns eingegangen am 17.10.2022, teilen wir Ihnen mit:

Festsetzung der Nutzungsart Wohnen

Hinsichtlich des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit der im unmittelbaren Umfeld gelegenen Messe Chemnitz ist bei der Festsetzung dieses Baugebietes zu beachten, dass keine Gefährdung des Veranstaltungsbetriebes zu erwarten ist. Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen ist zu prüfen.

Denkmalschutz

Zahlreiche Kulturdenkmäler, geschützt gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG), befinden sich im Untersuchungsgebiet, z.B. Zwickauer Straße 135, 137 (ehem. Tüllfabrik) und 221 (ehem. Wanderer-Werke).

Kulturdenkmäler dürfen nur mit Genehmigung oder Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde instand gesetzt oder in ihrem Erscheinungsbild bzw. ihrer Substanz verändert oder beeinträchtigt werden.

Lt. § 12 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

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

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

Die Festsetzung von Urbanen Gebieten wird ausdrücklich befürwortet, um die Wohnfunktion in dem Plangebiet zu ermöglichen.

Kosten - Interne Leistungsverrechnung -

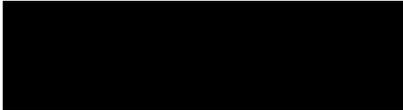
Für die Bearbeitung wurden auf Grundlage der DA 1008 - Arbeitsplatzkosten in der SVC - Kosten in Höhe von

Betrag EUR: 54,00

ermittelt. Diese entsprechen den Arbeitsplatzkosten der durchschnittlichen Entgeltgruppen/ Besoldungsgruppen des Baugenehmigungsamtes nach aktuellem Stand. Es liegt ein Kostensatz von 50,00 EUR pro Stunde zugrunde.

Der Betrag wird über die interne Leistungsverrechnung nur in der Kosten - und Leistungsrechnung wirksam.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



61

Vorhaben:	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes 22/15 „Wanderer Areal“
Gemarkung:	Chemnitz
Flurstück(e):	siehe Geltungsbereich

Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde 36.23

I. Altlasten

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.

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

Für jede einzelne Verdachtsfläche wurde mit dem Gutachten „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 ggw. 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	Bodenaustausch, 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 Vernickelung 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, Bestand	-
	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.

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

Im Zuge des Straßenbaus erfolgte eine teilweise Sanierung des Kontaminationsbereiches die Auskoffering des Chrom-kontaminierten Bodenkörpers bis zum Erreichen des Sanierungszielwertes von 0,5 mg/l Cr(VI), jedoch maximal bis zum Erreichen des Standsicherheitswinkels zum Geb. 7 (FS 192/10) und maximal bis zum Anschnitt des Grundwasserwechselbereiches. Es wurden insgesamt 10.242,86 t kontaminierter Boden ausgehoben und entsorgt. Unter Beachtung der Standsicherheit des angrenzenden Gebäudes 7 ist eine Masse von ca. 5.322 t mit Chrom kontaminierter Boden im Untergrund verblieben.

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

Des Weiteren erfolgte auf dem Gelände zwischen 2016 und 2019 im Rahmen der Altlastenfreistellung eine Grundwassersanierung des Chromat-Schadens im Bereich der VF23 (ehe-

malige Galvanik). Die Sanierung wurde mit dem Erreichen des behördlich angeordneten Sanierungszielwerte beendet. Aus dem Sanierungsbrunnen GWM 15 wurden insgesamt 0,18 t an Chrom zurückgewonnen. Nach Abschluss der Sanierung wurden monatlich zwischen September und Dezember 2019 Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, um die Entwicklung der Schadstoffbelastung nach Einstellung der Förderung zu beobachten. Das Abschlussmonitoring wurde im Juni 2020 umgesetzt. Im Ergebnis des Abschlussmonitorings vom Juni 2020 ist der nach Abschluss der Sanierung im Bereich der ehemaligen Galvanik verbliebene Chromatrestschaden unter den aktuellen Randbedingungen als tolerabel zu bewerten. Weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen sowie eine Fortführung des Nachsorgemonitorings sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die auf dem Gelände vorhandenen Grundwassermessstellen werden Ende 2022/Anfang 2023 fachgerecht zurückgebaut.

Bewertung der Altlastensituation bei der derzeitiger Nutzung und den gegebenen Standortbedingungen

Trotz vorhandener Bodenkontaminationen und Belastungen der Bausubstanz (hauptsächlich der Fußböden/Bodenplatte) werden bei derzeitigem Nutzungsstatus und dem hohen Versiegelungsgrad auf den Flurstücken keine nachfolgenden Gefährdungen ausgelöst. Somit müssen keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr veranlasst werden.

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

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

Bewertung der Altlastensituation im Hinblick auf die zukünftige Nutzung

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

Bei Umnutzungsvorhaben sind jedoch vorbereitende Untersuchungen zur Eingrenzung bekannter Boden- bzw. Bauwerksbelastungen durchzuführen. Dazu gehört der Abgleich des Vorhabens mit den vorhandenen Untersuchungsergebnissen und die vorhabensbezogene Durchführung ergänzender Boden- bzw. auch Bausubstanzuntersuchungen.

Auf Grundlage der vorhandenen Untersuchungsergebnisse ist der Umgang mit dem schadstoffbelasteten Material und der nutzungsbezogene Sanierungsbedarf jeweils vorhabensspezifisch zu bewerten und vorzubereiten. Die erforderlichen Untersuchungen und daraus abgeleitet ggf. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen und nach Entsiegelungen von den Bauwilligen durchzuführen.

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

Auf Grund der Altlastensituation ist eine Kennzeichnung der betroffenen Flurstücke nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für nachfolgende Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Boden- bzw. Bauwerksbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“).

II. Bodenschutz

Die natürlichen Bodenverhältnisse im vorgesehenen Geltungsbereich sind durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme sowie Flächenversiegelungen mehr oder weniger stark verändert. Der Boden nicht mehr 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.

36.22

Gegen die Herbeiführung eines Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan „Wanderer-Areal“ bestehen keine Bedenken.

Alle Flurstücke liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, der Kappelbach als nächstes Oberflächengewässer verläuft nördlich der Zwickauer Straße.

Das Plangebiet ist durch die Vornutzung massiv versiegelt und somit der kleinräumige Wasserhaushalt gestört.

Im Rahmen der B-Plan-Bearbeitung ist insbesondere die Thematik Niederschlagswasserab-
leitung nochmals vollständig neu unter Beachtung der grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Neuorientierung im Umgang mit Niederschlagswasser, welche durch die in den vergangenen beiden Jahren neu herausgegebene Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A102, „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“, beschrieben wird, neu zu bewerten.

Danach ist in Abkehr von den bisherigen ableitungsbasierten Systemen eine Betrachtung des kleinräumigen Gebietswasserhaushalts mit dem Ziel der Erhaltung der Abflussverhältnisse eines unbebauten Referenzzustandes erforderlich. Dies setzt eine deutliche Erhöhung der Flächendurchlässigkeit und eine Stärkung der Vegetation voraus, um Verdunstung, Speicherung, Versickerung und Grundwasserneubildung zu stärken. Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung und Anpassung an die Folgen des Klimawandels soll Niederschlagswasser nur noch dann über das Mischwasserkanalnetz abgeleitet werden, wenn dieses behandlungsbedürftig ist.

Zudem wird im Rahmen des in Zukunft stärker zu berücksichtigenden Starkregenrisikomanagements auf die Verpflichtung zum Führen eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 hingewiesen. Dieser stellt nach HOAI eine besondere Leistung im Rahmen der Genehmigungsplanung von Freianlagen (LPH 4) dar.

Immissionsschutz

36.02

Gegen die Herbeiführung eines Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan „Wanderer-Areal“ bestehen keine Bedenken.

Zur Zeit wird eine Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005-1 für den Bebauungsplan „Wanderer Werke“ erarbeitet. Die ersten Ergebnisse liegen in der 45.KW vor.

Weitere Hinweise und Forderungen bestehen nicht.

Untere Naturschutzbehörde

36.4

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrates vom 04.10.2009 zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo) Chemnitz 2020 wurde im Rahmen der Definition von Leitlinien für die Entwicklung der Stadt die Gestaltung von Stadteingangsbereichen, Haupteinfallstraßen und Magistralen als ein wichtiges Ziel herausgearbeitet. Die Zwickauer Straße gilt hierbei als Priorisierung, aufgrund vielfältiger teilräumlicher Eigenschaften mit Problemlagen. In insgesamt sechs Teilräumen soll die städtebauliche Situation entlang der Zwickauer Straße entwickelt und geordnet werden.

Als einer dieser Teilräume gilt das zugrundeliegende Plangebiet, für welches bereits 1998 der Bebauungsplan Nr. 98/10 „Wanderer Viertel“ aufgestellt werden sollte. Der Bebauungsplan erlangte nie Rechtskraft. Um einen sachgerechten Umgang mit der sich heute vorfindenden Situation und den aktuellen Problemlagen schaffen zu können, strebt die Stadt Chemnitz eine neue Planung mit folgenden Inhalten an:

- Bauplanungsrechtliche Vorbereitung zur Wiedernutzbarmachung des Wanderer-Areals,
- Festsetzung urbaner Gebiete zur Etablierung von Wohnen, Kultur, nicht störendem Gewerbe, sozialer Einrichtungen sowie die Festsetzung von Gewerbegebieten, insbesondere zur Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes im Bereich Maschinenbau/Elektrotechnik,
- Sicherung von Freihalteflächen für eine verkehrlich bedeutsame Schnittstelle der künftigen Straßenbahntrasse nach Reichenbrand und deren Einbindung in die städtebauliche Entwicklung,
- Regelung zur städtebaulich unerwünschten Nutzung, wie Kfz-Handel einschließlich der Freiaufstellflächen, Bordelle und gleichartige Bereiche sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe,
- Festsetzung zur Beachtung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes“.

Der Planbereich, welcher die oben benannten Flurstücke der Gemarkung Schönau umfasst, stellt sich im Wesentlichen als Industriebrache dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz wird der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5 ha.

Prüfung

Für das Plangebiet wird eine bauplanungsrechtliche Einordnung nach § 34 BauGB (Innenbereich) angenommen. Unabhängig der Verfahrenswahl sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin erfordert es, damit die biologische Vielfalt dauerhaft gesichert werden kann, Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen zu erhalten, den Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlung zu ermöglichen (§ 1 Abs. 2 BNatSchG).

Innerhalb des für den Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer Areal“ aufgestellten Geltungsbereich befindet sich kein der Unteren Naturschutzbehörde bekanntes gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG.

Der für den Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer Areal“ aufgestellte Geltungsbereich liegt nicht innerhalb und auch nicht in unmittelbarer Nähe zu Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Mit dem Ziel der Etablierung von Wohnen, Kultur, nicht störendem Gewerbe und/oder sozialer

Einrichtungen ist am vorhandenen Gebäudebestand mit Sanierungs-, Abbruch-, An- und Neubauarbeiten zu rechnen. Einhergehend mit Abbruch/Rückbau von Bestandsgebäuden und der damit verbundene Einsatz schweren Geräts oder aber im Rahmen allgemeiner Baufeldfreimachung können notwendig werdende Fällungen/Gehölbeseitigungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Bei Abbruch- und Rückbauarbeiten sowie Gehölbeseitigungsmaßnahmen kann die Berührung artenschutzrechtlicher Belange nicht ausgeschlossen werden. Dies wäre z.B. dann der Fall, wenn im Rahmen der zu erwartenden Abbruch-, Sanierungs- oder Fällmaßnahmen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders und streng geschützter Tiere beseitigt werden würden.

Prüfergebnis und Forderung

Eine abschließende Beurteilung aus naturschutzfachlicher Sicht kann aufgrund des frühen Verfahrensstand und noch fehlender Fachunterlagen, wie dem Artenschutzfachbeitrag, nicht erfolgen.

Mit der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 22/15 „Wanderer Areal“ kann die Berührung artenschutzrechtlicher Belange nicht ausgeschlossen werden. Um den Nachweis zu erbringen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten, eine Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG greift oder eine Ausnahme (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) bzw. Befreiung (§ 67 BNatSchG) gewährt werden kann, wird die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich.

Der Untersuchungsumfang und die Aufgabenstellung sind vom Gutachter vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Artenschutzgutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahmen zur Prüfung vorzulegen.

Kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht vermieden werden, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf artenschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.

Hinweis

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

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



Sächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Stadt Chemnitz
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	10. MAI 2023 <i>ts</i>					U
R						Schr
Wv						D6 z.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Carola Dörr

Durchwahl
Telefon: +49 3731 372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de *

Ihr Zeichen
61.11 lin

Ihre Nachricht vom
21.04.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/5398/30-2023/12866

Freiberg,
4. Mai 2023

Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer-Areal" Gemeinde Chemnitz (lt. Lageplan)

Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange 2023/0630

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 21. April 2023 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer alten Lehmgrube/Ziegelei (s. beigefügten Lageplan). Aufgrund der bergbaulichen Situation ist mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

Hinweis:

Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet. Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück.

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Anlage
1 Lageplan

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 Freiberg

Lieferanschrift:
Brennhausgasse 8
09599 Freiberg

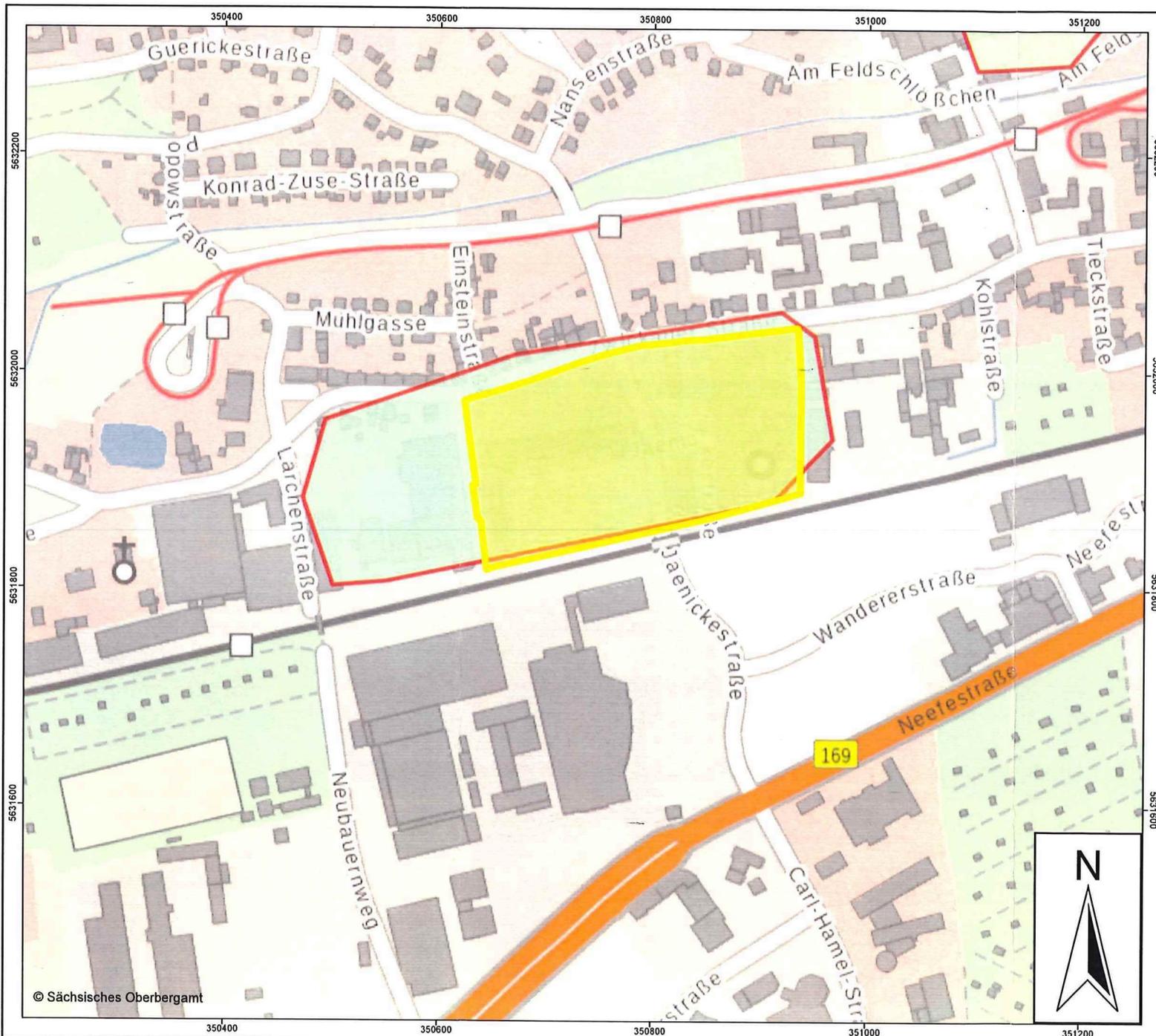
www.oba.sachsen.de

Bereitschaftsdienst
außerhalb der Dienstzeiten:
+49 151 16133177

Besuchszeiten:
nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten für
Besucher
können gebührenpflichtig auf dem
Untermarkt und im Parkhaus an der
Beethovenstraße genutzt werden.

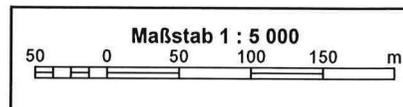
*Informationen zum Zugang für
verschlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie De-Mail
unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.



SOBA: Bergbaugebiete

- Tagebau
- Tief- u. Tagebau
- Tiefbau
- UIH
- unbekannt

Angefertigt am: 04.05.2023



Betreff: STN 2023/0630



LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St						U
R						Schr
Wv						D6 z.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Ihr Ansprechpartner
Dr. Rebecca Wegener

Durchwahl
Telefon +493518926631
Telefax +493518926999

e-Mail
Rebecca.Wegener@
lfa.sachsen.de*

Ihr Zeichen
61.11 lin

Ihre Nachricht vom
21.04.2023

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/93/446-2023/8850

Dresden,
03.05.2023



Stellungnahme zum Vorhaben

Schönau, Jaenickestr., Flst. 70/5, 70/6, 192/4, 192/6, 192/8, 192/9, 192/10, 192/11, 192/12, 192/13, 192/14, 192/15, Stadt Chemnitz, Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer-Areal"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

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

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

Diese beiden Sätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

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

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).

Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rebecca Wegener
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD C

Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie Sachsen
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 77 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.



DB AG - DB Immobilien • Tröndlinring 3 • 04105 Leipzig

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	15. MAI 2023 <i>Bu</i>					U
R						Schr
Wv						D6 z.K.
61.0	Termin:	Reg.-Nr.		z.K.		
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

DB AG - DB Immobilien
Baurecht II
CR.R 042
Tröndlinring 3
04105 Leipzig
www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien

Sylvio Nickel
Allgemeine Mail-Adresse:
Tel.: 0341 968-8665
sylvio.nickel@deutschebahn.com

DB.DBImm.Baurecht-Suedost@deutschebahn.com

Zeichen: **TOEB-SN-23-157776**

11.05.2023

Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer - Areal" Frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Strecke 6258 / Dresden Hbf. - Abzw. Werdau Bogendr. / ca. zw. km 85,0 und 85,35 / rechts der Bahn angrenzend

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. a. Planung.

Gegen den vorgelegten Bauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer - Areal" bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände.

Folgende Hinweise und Forderungen sind bei der Fortführung der Planung zu berücksichtigen.

Die dargestellten Baugrenzen sind beizubehalten. Veränderungen der Grenzabstände sind mit unserem Unternehmensbereich abzustimmen.

Bei der Planung von Neuanpflanzungen ist zu beachten, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Zu Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine Forderungen erhoben bzw. Hinweise gegeben.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Werner Gatzler

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Evelyn Palla
Dr. Michael Peterson
Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/2

Bereits in dieser frühen Planungsphase möchten wir darauf hinweisen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Der Bauherr hat hier geeignete Maßnahmen zum eigenen Schutz vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

i.V. **Martin**
Stephan

Digital unterschrieben
von Martin Stephan
Datum: 2023.05.11
14:12:26 +02'00'

i.A. 

Digital unterschrieben
von Sylvio Nickel
Datum: 2023.05.11
11:38:29 +02'00'



ESC · PF 13 43 · 09072 Chemnitz

**Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz**

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	15. MAI 2023 Bn					U
R						Schr
Wv						DG z.K.
61.0	Termin:	Reg.-Nr.		z.K.		
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

83725

Datum 11.05.2023

Unser Zeichen esc/pat/20230511
Telefon 0371 4095 411
Telefax 0371 4095 409
E-Mail martin.patzschke@esc-chemnitz.de
Auskunft erteilt Herr Patzschke
Zimmer 421
Datum & Zeichen
Ihres Schreibens

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer Areal"

Stellungnahme des ESC

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Anfrage von eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG (eins) erhalten und nehmen hiermit zu den Belangen des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC) Stellung.

Das B-Plangebiet entwässert im Mischsystem und kann auf Grund der vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen, siehe beigefügter Bestandsplan Abwasser, als abwasserseitig erschlossen betrachtet werden.

Zu den Zielen des B-Planes bestehen keine Einwände. Der natürliche Wasserhaushalt im B-Planungsgebiet darf sich nicht verschlechtern. Demnach sind die in der Begründung beschriebenen Überlegungen zur Regen-Rückhaltung, Entsiegelung, Abkoppelungen, Versickerungen und Verdunstung von Niederschlagswasser sehr zu begrüßen und im weiteren Planungsverfahren zu konkretisieren. Damit verbunden ist die Forderung den Abfluss von Niederschlagswasser in die öffentlichen Mischwasserkanäle durch Anlagen zur Rückhaltung und Drosselung auf 10% des anfallenden Niederschlagswasserabflusses zu begrenzen.

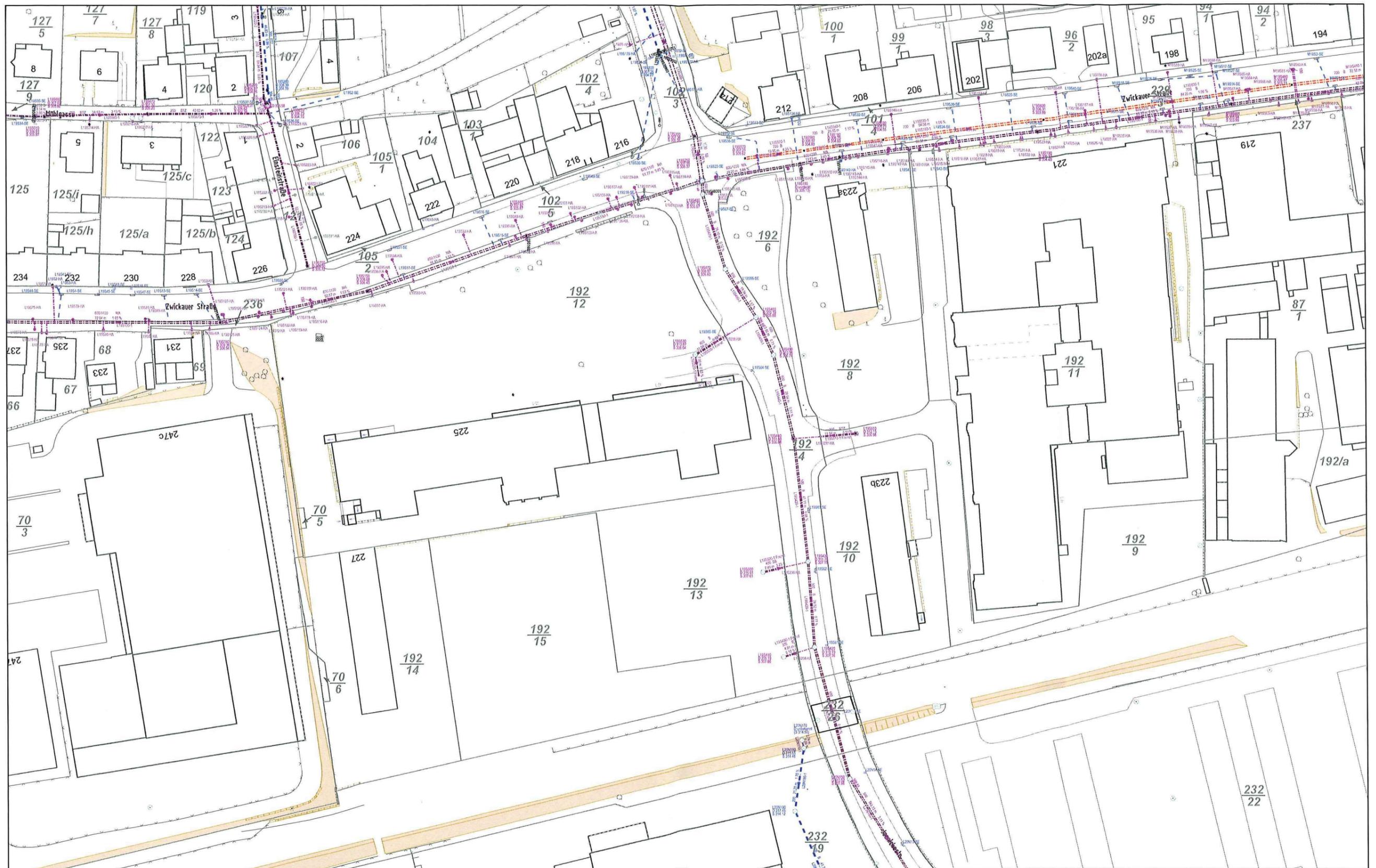
Entsprechend § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz bedarf die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer eigenen schriftlichen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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Uta Österreich
Sachgebietsleiterin

Martin Patzschke
Asset Management Kanal



**ENTSORGUNGSBETRIEB
DER STADT CHEMNITZ**

Informationen:
eins energie in sachsen
Johannisstraße 1
09111 Chemnitz
Telefon: 0371 / 525 0



Datum : 4.05.2023

Maßstab: 1:1200

Bestandsplan Abwasser
zum B-Plan Nr. 22/15
Zwickauer Straße - Bereich "Wanderer Areal"

gedruckt von: Patzschke, Martin

Höhenangaben bezogen auf HN / Die örtl. Lage der Anschlußkanäle ist festzustellen

Dieser Plan darf nicht als Arbeitsgrundlage für Tiefbauarbeiten verwendet werden.

Planungsverband Region Chemnitz • Verbandsgeschäftsstelle • Werdauer Straße 62 • 08056 Zwickau

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	17. MAI 2023 <i>Fr. Peters</i>					U
R						Schr
Wv						DG z.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 11. Mai 2023
 Bearbeiter: Fr. Peters
 Telefon: (0375) 289 405 23
 E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
 Ihre Nachricht vom: 21. April 2023
 Ihre Zeichen: 61.11 lin

Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ der Stadt Chemnitz, Stadtteil Schönau

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

In Ihrem Schreiben wurde auf die Möglichkeit des Downloads folgender Unterlagen hingewiesen:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom 16. März 2023
- Begründung des Vorentwurfs

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ der Stadt Chemnitz gebeten.

Sachverhalt

Die Stadt Chemnitz plant die städtebauliche Neuordnung eines weiteren südlich der Zwickauer und nördlich der Bahnstrecke Dresden – Zwickau gelegenen Baugebietes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der als Leitlinie für die Entwicklung der Stadt Chemnitz im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Chemnitz 2020 definierten Gestaltung von Städteingangsbereichen, Haupteinfallstraßen und Magistralen entsprochen. An der Zwickauer Straße soll insgesamt ein Mikrozentrum mit neuer Stadtteilmitte als Verbindungsglied zwischen dem ländlich-vorstädtisch geprägten westlichen Straßenabschnitt und dem urbanen und sich zur Stadtmitte hin verdichtenden Straßenabschnitt mit unmittelbarer Anbindung an den Bahnhof Schönau etabliert werden.

Entlang der Zwickauer Straße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2), entlang der Bahnlinie ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Urbanes Gebiet (MU 3) festgesetzt, in dem das Wohnen aufgrund der Lärmbelastung ausgeschlossen werden soll. Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete erfolgen Einschränkungen bzgl. des zulässigen Einzelhandels sowie der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen. Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sollen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie solche Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe zulässig sein, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. Es erfolgt zudem der Ausschluss von Tankstellen, Lagerplätzen, Vergnügungsstätten und Prostituierteneinrichtungen sowie Einschränkungen zum Einzelhandel.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche soll eine Haltestelle der zukünftigen Straßenbahntrasse nach Reichenbrand angeordnet werden. Es soll so ein zentraler Verkehrsknotenpunkt als Transitpunkt zur Messe etabliert werden.

Die vorhandenen Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Wanderer-Werke sollen dabei erhalten bleiben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 5,0 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es besteht somit eine geringe Abweichung der angestrebten verbindlichen mit der vorbereitenden Bauleitplanung. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Für das entlang der Bahnstrecke festgesetzte Urbane Gebiet MU 3 soll im Flächennutzungsplan jedoch gemäß dem mit Schreiben der Stadtverwaltung Chemnitz vom 9. Februar 2022 vorliegenden Vorentwurf (Stand: 10/2021) keine Änderung vorgenommen werden. Die Planinhalte der Flächennutzungsplanänderung sollen jedoch mit dem Bebauungsplan abgeglichen werden.

Der Umweltbericht soll erst im nächsten Verfahrensschritt dem Bebauungsplan beigelegt werden.

Der Bebauungsplan überplant einen Teil eines weiteren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 98/10 der Stadt Chemnitz, dessen Verfahren u. E. bisher weder abgebrochen noch abgeschlossen wurde.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (SächsABI Nr. 31/2008 vom 31. Juli 2008) einschließlich der 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (SächsABI Nr. 44/2004 vom 28. Oktober 2004) und der 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (SächsABI Nr. 42/2005 vom 20. Oktober 2005).

Weitere Beurteilungsgrundlagen sind der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlIG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz und der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 1. Juli 2021 zur Unterrichtung der berührten öffentlichen Stellen und der Öffentlichkeit gemäß § 9 (1) ROG und § 8 ROG beschlossene Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind; Regionales Windenergiekonzept.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Chemnitz 2020 und den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird darüber informiert, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz derzeit fortgeschrieben wird. Der Planungsverband bittet zu gegebener Zeit um die Übersendung der durch den Stadtrat beschlossenen Konzeptunterlagen.

Es wird um den Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet gebeten, die sonst gemäß Rechtsprechung allgemein zulässig wären. Gemäß Ziel Z 10.2.2 des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge und Ziel Z 3.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz „soll bevorzugt die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung [...] in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen.“ Wir gehen davon aus, dass die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen von der Stadt Chemnitz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine beabsichtigte Nutzung darstellt.

Wir bitten zu beachten, dass die Einfriedung zur Straße und die Torpfeiler mit Pforte als Einzeldenkmale zur Sachgesamtheit Wanderer-Werke gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (Quelle: Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen, Stand 10. Februar 2023) gehören, die jedoch nicht explizit als Denkmal in der Planzeichnung gekennzeichnet wurden.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches liegt gemäß den Daten des Landesamtes für Archäologie, Stand: Oktober 2022 in einem archäologischen Relevanzbereich. Abstimmungen mit dem Landesamt für Archäologie sind erforderlich.

Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34

Stadtplanungsamt Stadt Chemnitz - 23-005 ALLG BP Nr. 22/15 "Wanderer-Areal" Chemnitz

Von: "Richter, Kerstin - LTV FMZ" <Kerstin.Richter@ltv.sachsen.de>
An: "stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de" <stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de>
Datum: 15.05.2023 14:47
Betreff: 23-005 ALLG BP Nr. 22/15 "Wanderer-Areal" Chemnitz
CC: "Kaden, Sandy - LTV FMZ" <Sandy.Kaden@ltv.sachsen.de>, Junghänel, Thomas...

Sehr geehrte Frau Lindner,

mit Schreiben vom 21.04.2023 beteiligen Sie die Landestalsperrenverwaltung am Vorentwurf des BP 22/15 „Wanderer-Areal“ der Stadt Chemnitz.

Wir können Ihnen mitteilen, dass vom Plangebiet keine Gewässer I. Ordnung, keine wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie keine Grundstücke des Freistaates Sachsen betroffen sind, welche in Verwaltung der LTV stehen.

Aus diesen Gründen gibt es keine Einwände seitens der LTV.

Wir empfehlen frühzeitig Maßnahmen zur dezentralen Hochwasserminimierung im BP zu verankern, z.B. Entsiegelung von Flächen, Anlegen von Regenrückhalteanlagen, Teilversiegelung von befestigten Flächen, etc.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Richter
 Betriebsteilleiterin Fließgewässer

LANDESTALSPERRENVERWALTUNG DES FREISTAATES SACHSEN
 Betrieb Freiburger Mulde/Zschopau
 Am Roten Turm 1 | 09496 Marienberg
 Tel.: +49 37367 310-119 | Fax: +49 37367 310-130 | Mobil: +49173 3 90 81 80
 Kerstin.Richter@ltv.sachsen.de | www.wasserwirtschaft.sachsen.de

RAN ANS WASSER, REIN INS TEAM.
[Hier](#) geht es zu unseren Stellenanzeigen.



Kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente.

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	 16. MAI 2023					Ü
R						Schr
Wv						Da Iz.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

53

22.05.2023
Az: 53.30.02/05-23

61

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	30. MAI 2023 <i>tsn</i>					U
R						Schr
WV						D6 z.K.
61.0	Termin:	Reg.- Nr.				z.K.
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

Stellungnahme im Rahmen der Ämterbeteiligung
Bebauungsplan Nr. 22/15 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
"Wanderer-Areal"

Sehr geehrter Herr Butenop,

zu o.g. Vorhaben lagen folgende Unterlagen vor:

- Anschreiben vom 21.04.2023
- Plandarstellung – Planzeichenerklärung, textlichen Festsetzungen, Erläuterungen

Die Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst im Freistaat Sachsen (SächsGDG) vom 11.12.1991 (Sächs GVBl.34/91).

Für die Betrachtung von Gesundheitsbelangen und der Bewertung relevanter Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nach Einsicht in vorliegende Unterlagen im Sinne der Vorsorge die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen:

Schutz vor Lärm:

In dem Schallschutzgutachten sind die möglichen schallschutztechnischen Auswirkungen auf schallschutzbedürftige Nutzungen definiert und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und für angrenzenden Nutzungen benannt. Zum Schutz vor Lärm sind diese Maßnahmen entsprechend umzusetzen.

Schutz vor schädlichen Einflüssen durch Altlasten:

Im Plangebiet ist eine Belastung des Bodens mit diversen Stoffen bekannt. Mit der Errichtung von Gebäuden zum Aufenthalt von Personen ist eine Innenraumluftbelastung wahrscheinlich bzw. nicht auszuschließen. Dementsprechend ist eine Transferabschätzung erforderlich, um Gefährdungen für künftige Nutzer auszuschließen.

Die in den Festsetzungen benannten Einschränkungen für Wohnnutzungen sind umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen



SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per Email
stadtplanungsamt@stadt-chemnitz.de

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt
09106 Chemnitz

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Eva Enderle

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	24. MAI 2023 <i>bn</i>					Durchwahl Telefon +49 351 2612-2101 Telefax +49 351 2612-2099
R						U
Wv						Schr.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	Ihre Nachricht vom 21.04.2023

Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/8/124

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der unter den Gliederungspunkten 2.1 und 3.1 aufgeführten Unterlagen vorgenommen.

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen der natürlichen Radioaktivität, siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden geologischen Hinweise zu berücksichtigen.

Dresden,
23. Mai 2023

15 Jahre *Täglich für ein gutes Leben*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für Umwelt,
Landwirtschaft und Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Verkehrsverbindung:
Buslinie 63, 83 und Linie P
Haltestelle Pillnitzer Platz

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Haus August-Böckstiegel-Straße 1.



Die Belange des Fluglärms, der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie des Fischerschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

2 Natürliche Radioaktivität

2.1 Unterlagen

- [1] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [2] Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15) geändert worden ist.
- [3] Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die zuletzt durch Artikel 1 der dritten Verordnung zur Änderung der Strahlenschutzverordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4645) geändert worden ist.
- [4] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

2.2 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [1] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

2.3 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den

allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchte-
schutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder
Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luft-
wechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in
Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121
Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsor-
gegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzent-
ration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder
Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind
besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung
sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzule-
sen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit
ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften
des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonakti-
vitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem
vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.4 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbau-
ten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Ra-
donschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte
an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221
- Telefax: (0371) 46124-299
- E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
- Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit
einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

3 Geologie

3.1 Verwendete Unterlagen

- [1] Schreiben des Stadtplanungsamtes Chemnitz, Zeichen: 61.11 lin, Frau Lindner vom 21.04.2023 mit digitalen Unterlagen [2]
- [2] Stadt Chemnitz: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ Chemnitz bestehend u. a. aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Erläuterungstext zum Vorentwurf; aufgestellt durch Büro und Stadt Anja Härtel aus Dresden, Stand 16.3.2023
- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG): Archivunterlagen und Geodatenbank der Abteilung Geologie mit digitaler geologischer Karte GK25 Blatt Chemnitz Nr. 5143 mit Erläuterungen, Maßstab 1 : 25.000, Stand 2009

3.2 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben. Es wird empfohlen, nachfolgende Hinweise im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3.3 Hinweise

3.3.1 Allgemeine geologisch-hydrogeologische Situation

Der Planungsbereich befindet sich regionalgeologisch im Bereich des südlichen Beckenrandes der Chemnitz-Senke.

Infolge der Geländevornutzung als Industriestandort kann die natürliche geologische Schichtenfolge oberflächlich anthropogen durch Aufschütt- und Verfüllmassen verändert worden sein.

Das nordöstliche Plangebiet schneidet die fluviatile Aue des Kappelbaches an. Hier werden oberflächennah Auesedimente erwartet, die aus Auelehm und einem unterlagernden Bachkies/-sand bestehen.

Außerhalb der Aue des Kappelbaches stehen oberflächlich weichselzeitliche Lösslehme oder Solifluktionssäule an. Es können lokal auch eiszeitliche Sedimente der Höheren Niederterasse in Form von schluffigen Kiessanden angetroffen werden.

Unter den eiszeitlichen Sedimenten wird der Festgesteinsuntergrund durch Sedimentgesteine der Oberen Leukersdorf-Formation aus der Zeit des Unterrotliegend gebildet. Diese bestehen aus gering diagenetisch verfestigten, roten/rotbraunen, z. T. tonigen oder sandigen Schluffsteinen und Sandsteinen mit eingeschalteten, dezimeter- bis metermächtigen matrixgestützten Fanglomerat-/Konglomerathorizonten. In diese Klastifolge ist der Zeisigwald-Tuff eingeschaltet, der in der südöstlichsten Grundstücksecke durch Bohrungen angetroffen werden könnte.

Die Rotliegendgesteine sind am Standort durch zahlreiche, überwiegend Nordwest-Südost bzw. senkrecht dazu streichende Störungszonen gekennzeichnet. In der Planungsfläche kann daher eine störungsbedingte Beeinflussung der Schichtfolge mit horizontaler und vertikaler Lageveränderungen der Gesteinsabfolge vorkommen. An ihrer Oberfläche und entlang der Störungszonen liegen die Rotliegendgesteine verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor.

Aus hydrogeologischer Sicht wird die oberflächennahe Grundwasserführung in den rolligen Bereichen der Lockergesteinsüberdeckung sowie der Auflockerungs-/Verwitterungszone des Festgesteins erwartet. Das oberflächennahe Grundwasser folgt dem morphologischen Gefälle in Richtung natürliche Vorflut. Es unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Ein bedeutender Grundwasserzustrom ist zudem im Bereich von hydraulisch wirksamen Störungs- und Klüftzonen oder entfestigten, bindemittelarmen gröberen Klastiten (Sandsteine, Konglomerate) möglich. Zu den hydrostatischen Potenzialen liegen in [3] unterschiedliche Angaben vor. Teilweise lag der Grundwasserflurabstand nur einen Meter unter Gelände. Es können gespannte Grundwasserverhältnisse erwartet werden.

3.3.2 Baugrunduntersuchungen

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für eventuelle Baumaßnahmen zu erlangen, werden neben den in [2] vorgesehenen eingrenzenden Untersuchungen zu bekannten Boden- und Bauwerksbelastungen zum Pfad Boden-Grundwasser und Boden-Mensch (s. S. 7 im Erläuterungstext) zudem standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen einschließlich Grundwasseruntersuchungen nach DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen.

3.3.3 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) inklusive ihrer Nachweisdaten sind dem LfULG spätestens zwei Wochen vor Beginn anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) an unsere Einrichtung zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an uns zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

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

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

3.3.4 Vorhandene Geodaten

Auf und im Umfeld der Planungsfläche liegen im Sächsischen Geodatenarchiv [3] zu Recherchezwecken geologische Bohrprofile, teilweise mit Grundwasserinformationen vor. Diese können zur Vorbereitung der Baugrunduntersuchung genutzt und bei Interesse unter dem Link „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ unter der Internetadresse https://www.geologie.sachsen.de/Digitale_Bohrungsdaten.html lagernmäßig recherchiert

werden. Zur Übergabe dieser Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de mit Angabe der auszuwählenden Bohrungsnummern notwendig.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Eva Enderle
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Vorhaben: B-Plan 22/15 – „Wanderer-Areal“
Frühzeitige Beteiligung der Ämter

Flurstücke: siehe Geltungsbereich

Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde
36.23

Die Erläuterungen aus der SN vom 02.11.2022 (36.23) wurden im B-Planentwurf 22/15 aufgenommen und vollumfänglich berücksichtigt.

36.22

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wird nochmals auf die Notwendigkeit eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes verwiesen. Das Plangebiet ist durch die Vornutzung massiv versiegelt und somit der kleinräumige Wasserhaushalt gestört.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung ist die Thematik Niederschlagswasserableitung vollständig neu unter Beachtung der grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Neuorientierung im Umgang mit Niederschlagswasser, welche durch die in den vergangenen beiden Jahren neu herausgegebene Arbeits- und Merkblätter der Reihe DWA-A/M102 beschrieben wird, neu zu bewerten.

Danach ist bei Neu- oder wesentlicher Überplanung von Flächen in Abkehr von den bisherigen ableitungsbasierten Systemen eine Betrachtung des kleinräumigen Gebietswasserhaushalts mit dem Ziel der Erhaltung bzw. Annäherung an die Abflussverhältnisse eines unbebauten Referenzzustandes erforderlich. Dies setzt eine deutliche Erhöhung der Flächendurchlässigkeit und eine Stärkung der Vegetation voraus, um Verdunstung, Speicherung, Versickerung und Grundwasserneubildung zu stärken. Dies setzt voraus, dass bereits frühzeitig entsprechende Untersuchungen gemacht werden, um dann im B-Plan Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung verlässlich treffen zu können.

Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung und Anpassung an die Folgen des Klimawandels soll Niederschlagswasser nur noch dann über das Mischwasserkanalnetz abgeleitet werden, wenn dieses behandlungsbedürftig ist.

Zudem wird im Rahmen des in Zukunft stärker zu berücksichtigenden Starkregenrisikomanagements auf die Verpflichtung zum Führen eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 hingewiesen. Dieser stellt nach HOAI eine besondere Leistung im Rahmen der Genehmigungsplanung von Freianlagen (LPH 4) dar.

Stadt Chemnitz
Dezernat 6

09106 Chemnitz

Leipzig, 31.05.2023

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 22/15 „Wanderer Areal“

Unsere Liegenschaft: Zwickauer Str. 225 in Chemnitz

Sehr geehrter

nach Durchsicht des von Ihnen zur Verfügung gestellten Arbeitsstandes, nehmen wir anbei, in Abstimmung mit unserem Grundstückseigentümer, wie folgt Stellung.

Voranstellen möchte ich aber noch kurz, dass unsere grundsätzlichen Vorstellungen zum Projekt der Stadt Chemnitz seit über einem Jahr hinreichend bekannt sind.

Anbei nun also eine aktualisierte Zusammenfassung der Planungsziele für unsere Liegenschaft.

Die Firma ist nicht vordringlich daran interessiert, von der Stadt Chemnitz ein Alternativgrundstück als Ausgleich für die von der Stadt für die Straßenumplanung benötigten Flächen zu erhalten.

Die Stadt Chemnitz sollte bei der Verkehrsplanung aber möglichst "sparsam" mit unserer Grundstücksfläche umgehen, damit auch für unsere Liegenschaft eine optimale und wirtschaftliche Projektentwicklung möglich ist.

Eventuell könnte für die aktuell vor unserem Gebäude geplante Straßenbahnhaltestelle ein anderer Standort gefunden werden, um Grundstücksfläche zu optimieren.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch nochmals darauf hin, dass unsererseits eine Veränderung des Straßenverlaufs Jänickestraße bevorzugt wird (siehe Anlage C) und von der Stadt Chemnitz intensiv geprüft und in Erwägung gezogen werden sollte.

Unser Konzept in der Anlage A stellt die Planung bei unverändertem Verlauf der Jänickestraße dar, falls eine Veränderung der Straßenführung Jänickestraße nicht möglich sein sollte.

Selbstverständlich kann die aktuell vor unserer Liegenschaft positionierte Straßenbahnhaltestelle dort verbleiben, wenn ein gutes Gesamtkonzept zwischen der Stadt Chemnitz und unseren Bauherren abgestimmt werden kann.

Im aktuellen B-Plan-Entwurf fehlt unser absolut erforderliches Baufeld für die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Gewerbeobjekten inkl. Tiefgarage und einem flacheren Verbindungsbau mit kleineren Gewerbeflächen (zur Zwickauer Straße ausgerichtet; kann u. a. Shoppingflächen enthalten).

Die Anordnung von kleineren Shops (z.B. Bäcker, Obst/Gemüse, Zeitschriften, Post u.v.m.) im direkten Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestelle, wird als sehr positiv für das Gesamtkonzept erachtet.

Dieses Baufeld ist in den B-Plan zwingend mit aufzunehmen!

Es handelt sich hier um eine Weiterentwicklung unserer bereits durch die Stadt Chemnitz bestätigten Bauvoranfrage.

Die Errichtung der geplanten Neubauten war, neben der im denkmalgeschützten Altbau geplanten Wohnnutzung, einer der beiden Hauptgründe unserer Zustimmung zum B-Plan-Verfahren!

In den letzten Jahren haben wir, in intensiver Zusammenarbeit mit diversen Fachämtern der Stadt Chemnitz, diese Projektplanung vorbereitet.

Hier ist insbesondere die intensive Abstimmung der denkmalrelevanten Themen mit der entsprechenden Fachabteilung Ihrer Behörde hervorzuheben!

Ohne die Neubauten inkl. Tiefgarage ist unsererseits keine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung der Liegenschaft möglich!

Der ausgewogene Mix aus Wohnen – Arbeiten (Büros) – Shopping – Tiefgarage und die optimale Anbindung an den Personennahverkehr, lassen eine erfolgreiche Quartiersentwicklung erwarten, so dass sich für die Stadt Chemnitz und deren Einwohner ein städtebaulicher Missstand in einen großen Vorteil verwandeln wird.

Das Baufeld ist unbedingt wieder in den Entwurf des B-Planes mit aufzunehmen!

Um beim aktuell schon vorhandenen Versiegelungsgrad des Grundstücks die Neubauten inkl. Tiefgarage errichten zu können, ist eine GRZ von 0,8 nicht ausreichend.

Hier sollte ein GRZ von 0,9 in den B-Plan mit aufgenommen werden.

Zusätzlich dazu könnte eine Regelung in den B-Plan integriert werden, nach der mit min. 1,70 m erdüberdeckte Tiefgaragenbereiche nicht bei der GRZ-Ermittlung zu betrachten sind.

Die in unserem Lageplan schematisch dargestellte, neue Zufahrt zum GEMAC-Grundstück ist für die Entwicklung des Areals essentiell wichtig!

Aktuell wird das GEMAC-Grundstück über unser Flurstück erschlossen.

Der aktuelle Zustand ist privatrechtlich gesichert.

Eine intensivere Nutzung des GEMAC-Grundstücks würde die Leistungsfähigkeit unserer Zuwegung bei weitem übersteigen!

Sollte also später in dem für GEMAC vorgesehenen, sehr großem, neuen Baufeld ein Neubau errichtet werden, wäre die daraus resultierende höhere Verkehrsbelastung über unser Grundstück nicht mehr darstellbar!

Im Übrigen kann die Stadt Chemnitz unserer Meinung nach auch kein derart großes Baufeld vorsehen und voraussetzen, dass sich der Verkehr über privatrechtlich Vereinbarungen „irgendwie“ regelt.

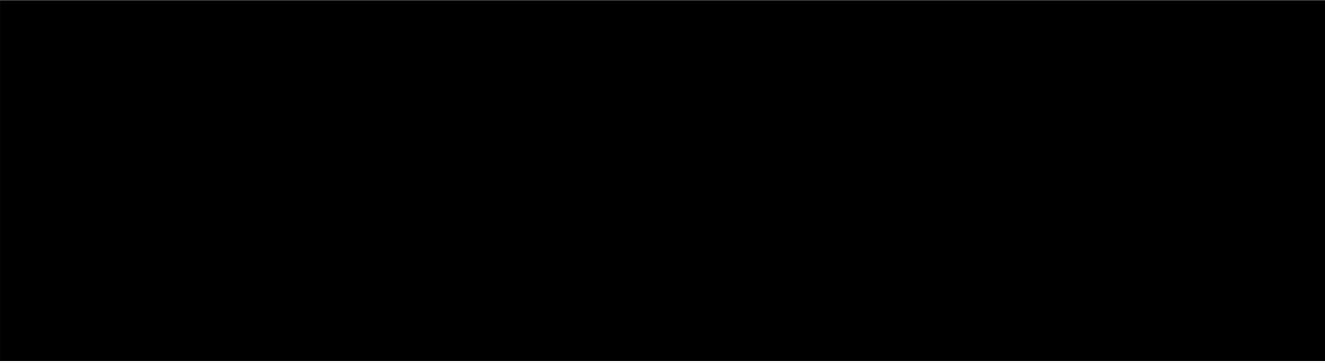
Hier ist eine separate Zufahrt ein absolutes „Muss“!

Die neue GEMAC-Zufahrt zur Jänickestraße ist somit zwingend erforderlich!

Ohne eine separate Zufahrt wird unser Bauherr einem neuen Baufeld auf dem GEMAC-Grundstück nicht zustimmen (Spannungen zwischen unserer Wohnnutzung und den GEMAC-Gewerbe sind hier zu erwarten).

Für unseren denkmalgeschützten Altbau soll u. a. folgendes möglich sein:

- Errichtung von max. 2,50 m tiefen Balkonen an der Südfassade (mit schieb- und öffnenbaren Verglasungen als Schallschutzmaßnahme). Das für die neuen Balkone vorgesehene Baufeld ist mangels Maßangabe nicht für uns prüfbar. Bitte auf 2,50 m anpassen, falls aktuell ein geringeres Maß vorgesehen ist. Bitte die Option der Öffnung der Balkonverglasungen im B-Plan nicht generell ausschließen, sondern eine Abhängigkeit von den Ergebnissen der schallschutztechnischen Untersuchungen formulieren. Das aktuelle Balkonkonzept wurde der Stadt Chemnitz bereits vor 5-6 Jahren vorgestellt und mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

- 
- Keller- und Erdgeschoss sollen gewerblich genutzt werden.
Alle darüber liegenden Etagen sollen der Wohnnutzung dienen.
Diese Möglichkeit der Nutzungen sollte im B-Plan konkret so aufgenommen werden (gern auch die o. g. Nutzungen der gewerblichen Neubauten)
 - Errichtung eines Dachaufbaus (> 10 % der Grundfläche) und Dachterrassen → siehe Systemschnitt in der Anlage A
 - Anordnung von Fenstern in der Ostfassade (unter Beachtung der Schallschutzvorgaben).

Die vorhandenen Bäume vor unserem Bestandsgebäude Richtung Zwickauer Straße sollen Entfallen, um eine sinnvolle Gestaltung der gesamten Liegenschaft zu ermöglichen.

Daraus resultierende Ersatzpflanzungen (Büsche und Bäume) werden wieder auf unserem Grundstück angeordnet.

Die bisher im Entwurf vorgesehene neue Baumreihe im Straßenbahnbereich an der Zwickauer Straße, sollte durch einen mit niederen Gewächsen bepflanzten Grünstreifen ersetzt werden.

Büsche können z. B. auf dem begrünten Dach des neuen, flachen Gewerbeobjektes gepflanzt werden. Für neue Bäume ist ein sinnvoller Standort auf dem erdüberdeckten Teil der Tiefgarage vorgesehen (siehe LP Anlage A).

Es sollte auch eine neue Baumreihe auf der Grenze des deutlich höher gelegenen GEMAC-Grundstücks zu unserem Bestandsgebäude vorgesehen werden.

Hierdurch ist eine sinnvolle, harmonische „Trennung“ des Gewerblichen vom Urbanen Bereich möglich. Des Weiteren ergeben sich neben den optischen möglicherweise auch schallschutztechnische Vorteile.

Bezüglich der Flächenbefestigungen ist im Entwurf des B-Planes vorgesehen, dass sämtliche Freiflächen wasserdurchlässig, mit einem Fugenanteil von min. 15 %, auszuführen sind.

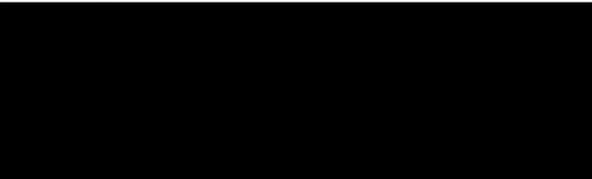
Hier sollte klarstellend ergänzt werden, dass es sich hier um neu zu errichtenden Flächen handelt.

Vorhandene Flächenbefestigungen können im Bestand verbleiben, so lange sie nicht erneuert werden.

Wir möchten Sie bitten unsere o. g. Anmerkungen zum B-Plan-Arbeitsstand in diesen einfließen zu lassen und bedanken und bereits im Voraus.

Für weiterführende Erläuterungen oder Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage A: aktueller Konzeptentwurf (aktueller Straßenverlauf Jänickestraße)

Anlage B: Übersichtsplan/ Konzept Tiefgarage (aktueller Straßenverlauf Jänickestraße)

Anlage C: alter Konzeptentwurf (veränderter Straßenverlauf Jänickestraße)



Frühzeitige Beteiligung der Ämter - Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“

Sehr geehrter Herr Butenop,

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan 22/15 möchten wir folgende Hinweise geben:

- Der Weg östlich der Bauminsel im Knotenpunkt Jaenickestraße / Zwickauer Straße kann auf Basis der ERA 2010 nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden, da es keinerlei Fortsetzung für den Radverkehr, insbesondere einen Anschluss an den Kappelbachweg, gibt und das Längsgefälle über 3 % liegt.
- Mit dem B-Plan ist es daher notwendig, die Verkehrsflächen im Knotenpunkt ab dem Ende des Radfahrstreifens um 2,00 m zu erweitern, um im Rahmen des zu erwartenden Umbaus zur Einordnung der Straßenbahntrasse genügend Spielraum für eine durchgehende Radverkehrsführung nach aktuellem Standard zu erzielen. Dabei wird von einem Straßenquerschnitt der Jaenickestraße von West nach Ost im Knotenbereich von 2,5 m Gw/2,00 Rfs/9,75 m Kfz Fahrbahnen/2,0 m Rfs bis zur Baumpflanzinsel ausgegangen.
- Damit wäre auch die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupassen. Ein Eingriff in den Kronenbereich soll vermieden werden bzw. mit entsprechender Bauweise der Gehwegoberfläche erfolgen.
- In direktem Zusammenhang mit dem B-Plan darf keine finanzielle Verpflichtung der Stadt Chemnitz einhergehen, die über den möglichen Ankauf der als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Flächen hinausgeht. Falls dies doch absehbar wird, ist diese in der Haushaltsplanung nicht abgebildet. Es sind weder finanzielle Mittel für die Umsetzung der Maßnahme noch eine Verpflichtungsermächtigung für die Umsetzung des B-Plans gesichert. Im Beschlussantrag ist dann auf die fehlende finanzielle Sicherung hinzuweisen. Der Knotenpunktumbau erfolgt auf Basis einer Planfeststellung für die Straßenbahntrasse in der Zwickauer Straße. Hierfür wird es eine gesonderte Finanzierungsvereinbarung mit dem Planungs- und Bauträger geben.
- Zur Information möchten wir Ihnen noch mitteilen, dass die Eigentümer des Flst. 192/12 vor geraumer Zeit an Herr Stötzer bezüglich einer gesonderten Zufahrt für die Flst. 192/13, 192/14 und 192/15 herangetreten sind. Aktuelle hat der Eigentümer der genannten Flurstücke ein Wegerecht über das Flst, 192/12. Dieses soll im Rahmen der Bebauung entfallen, sodass eine Erschließung einzig über Jänickestraße erfolgen soll

Mit freundlichen Grüßen



Vorhaben: Entwurf Bebauungsplan 22/15 „Wanderer Areal“
Fassung 29.12.2023
Änderung 26.02.2024

Gemarkung: Schönau

Untere Naturschutzbehörde
36.4 

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Sachverhalt

Für das ca. 5 ha große Wanderer Areal wird der qualifizierte Bebauungsplan 22/15 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Schaffung neuen Baurechts die durch Brachflächen und Leerstand dominierte Fläche aufzuwerten.

Am Standort soll sich ein Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und sozialen Einrichtungen etablieren.

Prüfung

Nach Prüfung der Unterlagen sind die folgenden Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes vorzunehmen:

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Beleuchtung auf privaten Flächen

Um eine insektenfreundliche Beleuchtung sicherzustellen, darf die Lichtfarbe der Lampen statt 3.300 K maximal 3.000 K betragen.

6.2 Vogelschlag an Glas

In die textliche Festsetzung zu Sicherung von spiegelnden und reflektierenden Oberflächen ist im Sinne der Vollziehbarkeit und Bestimmtheit folgende Formulierung zur Größenangabe für zu markierenden Oberflächen aufzunehmen:

„Zusammenhängende Glasscheiben >3m² sowie Eckverglasungen sind in geeigneter Art und Weise gegen Vogelschlag zu sichern.“

Der Absatz zu den möglichen Markierungen bzw. Schutzmöglichkeiten von Glasflächen ist wie folgt abzuändern:

„Die Glasflächen sind durch hoch wirksame Markierungen z.B. vertikale Strukturen (Linien mind. 5mm Breite und max. 100 mm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mind. 3mm Breite und max. 50 mm Abstand) oder Punktraster (Durchmesser der Punkt mind. 9mm und Abstand der Punkte max. 90 mm) gegen Vogelschlag zu sichern. Farbiges Glas, halbdtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind zulässig.“

6.3 Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel und von Fledermausquartieren.

Auf Grundlage des vorliegenden Artenschutzgutachten (Kuschka, 22.11.2023) werden in Vorbereitung von Abbruch, Sanierung oder Umbau von Gebäuden Nisthilfen für Brutvögel und Quartiere für Fledermäuse festgesetzt. Für die Anbringung von Nistplätzen für Mauersegler, Dohle und Turmfalke ist eine Gebäudehöhe von mindestens 6m notwendig.

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

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

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

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

Beschädigte Nisthilfen oder Quartiere sind wiederherzustellen.

9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Bisher werden in den textlichen Festsetzungen keine Festlegungen über den Umgang mit abgängigen Bäumen getroffen.

„Abgängige Bäume sind in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen.“

9.3 Anpflanzung auf Stellplätzen

Insbesondere junge Bäume stehen durch die Anpflanzung auf besonders wärmebelasteten Standorten (z.B. Stellplätzen) erschwerten Bedingungen bei Anwuchs und Entwicklung gegenüber.

Daher sollte sichergestellt werden, dass für die langfristige Entwicklung sowie die ausreichende Wasserversorgung der Bäume dauerhaft genügend Fläche sowie durchwurzelbarer Raum zur Verfügung steht.

Es sollte daher eine mindestens 10 m² große Baumscheibe sowie mindesten 12 m³ durchwurzelbarer Raum (Empfehlung für Baumpflanzungen der FLL) für den einzelnen Baum im Bebauungsplan festgesetzt werden.

9.4 Pflanzstreifen

Es wird festgesetzt, dass der Anteil heimischer Sträucher der Pflanzenauswahlliste 4 50 % nicht unterschreiten darf. Es ist fraglich, ob die Unterscheidung nach heimischen und nicht heimischen Pflanzen in der Praxis durch den Bauausführenden umgesetzt werden kann. Im Sinne der erleichterten Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sollten daher in der Pflanzenauswahlliste ausschließlich heimische Arten aufgezählt werden:

Pflanzenauswahlliste 4

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus rhipidophylla	Großkelchiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-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

9.5 Pflanzenauswahllisten

Aus der Pflanzenauswahlliste 1A ist die Robinie/ Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia* „Sandraudiga“) dringend herauszustreichen. Diese Art verdrängt durch ihre invasive Ausbreitung sowie der fehlenden Verschränkung im hiesigen Ökosystem die heimische Flora und Fauna. Die Robinie gefährdet nachweislich die lokale Biodiversität.

10.1 Erhaltung von Bäumen

Folgende Formulierung sollte für die Erhaltung von Bäumen aufgenommen werden:

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

Begründung zum Bebauungsplan

Die unter 5.3 Artenschutzfachliche Maßnahmen beschriebenen Zeiträume für die Fällung von Gehölzen, Rückbau von Gebäuden und Umbau von Gebäuden sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Immissionsschutz

36.02

Das Ingenieurbüro i-BRAS wurde von der Stadt Chemnitz beauftragt, für den Bebauungsplan Nr. 22/15 „Wanderer-Areal“ in Chemnitz, schalltechnische Untersuchungen nach DIN 18005-1 durchzuführen. Der Bebauungsplan soll großteils als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a der BauNVO und ein Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Prognose mit der Nummer B22944-2 vom 25.01.2024 liegt uns vor.

Die Schalltechnische Untersuchung ist aus unserer Sicht plausibel und nachvollziehbar.

Für das Untersuchungsgebiet sind Verkehrslärm und Gewerbelärm relevant.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber Verkehrslärm sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen notwendig. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber Gewerbelärm sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von TA Lärm konformen Lösungen umzusetzen. Diese Maßnahmen müssen in Form von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die im Entwurf des Bebauungsplans festgelegten Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in diesem Zusammenhang notwendig und ausreichend um den Forderungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nachzukommen.

Weitere Forderungen und Hinweise bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht.

Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde

36.22

Sachverhalt:

Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung des B-Plans „Wanderer-Areal“ um erneute Stellungnahme gebeten.

Prüfung:

Nach Durchsicht des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung bitten wir um Korrektur der folgenden Textpassagen:

Teil B – textliche Festsetzungen (Stand 26.02.2024), 5.1 Dachbegrünung von Neubauten

Die Festsetzung der Dachbegrünung von Flachdächern ist, wie in der gemeinsamen Beratung vom 05.03.2024 besprochen, auf das Gebiet MU1 auszuweiten.

Umweltbericht (Stand 22.02.2024), S. 32, 2.1.10, Tabelle

Der Einschätzung einer „nicht erheblichen“ Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird nicht geteilt, da der Versiegelungsgrad im Plangebiet von 75% auf 80% steigt und lokal bestehende unversiegelte Flächen (MU1), welche bisher die lokale Rückverdunstung (siehe S. 26, Niederschlagswasser-IST, Absatz 2) ermöglichen, im Planzustand weiter versiegelt werden sollen.

Die getroffene Einschätzung „nicht erheblich“ widerspricht auch den, der Tabelle vorausgegangen, textlichen Darstellungen (siehe S. 30, 2.1.9 Wechselwirkungen, Boden + Wasser, Vegetation + Wasser) des Umweltberichts.

Der Darstellung, dass durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen auf Fließgewässer zu erwarten sind, kann nicht gefolgt werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Gewässers II. Ordnung Kappelbach. Für diesen wurde ein signifikantes Hochwasserrisiko festgestellt. Mit Erarbeitung des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) im Jahr 2021 erfolgte u.a. die Gefahren- und Risikoabschätzung für Gebiete entlang des Fließgewässers, welche zur großflächigen Ausweisung von festgesetzten und überschwemmungsgefährdeten Bereichen führte.

Im Rahmen der Aufstellung des HWRMP wurde in Kapitel 1.2.2, S. 8 als eine Besonderheit des Einzugsgebiets des Kappelbaches die folgende Feststellung gemacht:

„[...] Zudem ist festzustellen, dass infolge verstärkter Flächenversiegelung durch Bebauung sowie intensivierter, landwirtschaftlicher Nutzung in den vergangenen Jahrzehnten die Niederschlagsmengen aus dem Einzugsgebiet in kurzer Zeit den Gewässerläufen zufließen. Es entstehen somit plötzlich eintretende Abflussspitzen (Hochwasserabflüsse), eine Abflussverzögerung durch Rückhalt in der Fläche ist kaum gegeben [1].

Zusammenfassend können nachfolgend maßgebende anthropogene Einflüsse mit negativer Wirkung auf das Abflussgeschehen in den Gewässern genannt werden:

- ...
- großflächige Siedlungs- und Gewerbegebiete → hohe Flächenversiegelung [...]"

Da die verstärkte Flächenversiegelung als ein Auslöser von plötzlich auftretenden Abflussspitzen im Gewässer erkannt wurde, wurden folgerichtig auch unter Kapitel 7.1 des HWRMP Strategien und Handlungsvorhaben zur Stärkung des natürlichen Wasserrückhaltes benannt. Insbesondere die Flächenentsiegelung und Regenwasserbewirtschaftung werden hier als adäquate Maßnahmen der Hochwasservorsorge aufgeführt.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der weiterhin angedachten ungedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers (siehe Begründung der Entwurfsfassung, S. 15, 4.3.3 Entwässerung) über das Kanalsystem kann also der o.g. Einschätzung im Umweltbericht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gefolgt werden.

Teil 1 Begründung des Bebauungsplans (Stand 29.12.2023), S. 15, 4.3.3 Entwässerung

Die untere Wasserbehörde sieht aufgrund der textlichen Darstellung, dass „von einer Ableitung des Niederschlagswassers, wie im Bestand ausgegangen“ wird, ein erhebliches Konfliktpotential.

Dieser Einschätzung liegt die Stellungnahme des ESC vom 11.05.2023 zugrunde, in welcher eine Abflussbegrenzung auf 10% des anfallenden Niederschlagswassers in den anliegenden Mischwasserkanal benannt wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet im Bestand ohne Rückhaltungen und ungedrosselt in den Mischwasserkanal.

Aufgrund der Diskrepanz zwischen der Stellungnahme des ESC und den Angaben des Planverfassers sowie der grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Neuorientierung im Umgang mit Niederschlagswasser, welche durch die neu herausgegebenen Arbeits- und Merkblätter der Reihe DWA-A/M102 beschrieben wird, forderte die untere Wasserbehörde bereits in ihren Stellungnahmen vom 24.10.2022 und 27.04.2023 als auch mit Email vom 22.01.2024 die Erarbeitung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes.

Zusammenfassung

Dem Entwurf zum Bebauungsplan 22/15 „Wanderer Areal“ in der Fassung vom 26.02.2024 wird unter Beachtung der o.g. Punkte aus der Sicht des Umweltamtes zugestimmt. Dem Umweltbericht wird ebenfalls zugestimmt unter Beachtung der Anmerkungen.

Carina Kühnel
Amtsleiterin

Von: Österreich, Uta <Uta.Oesterreich@esc-chemnitz.de>
An: ""boerries.butenop@stadt-chemnitz.de"" <boerries.butenop@stadt-chemnitz.de>
CC: ""carina.kuehnel@stadt-chemnitz.de"" <carina.kuehnel@stadt-chemnitz.de>,...
Datum: 07.03.2024 12:37
Betreff: AW: B-Plan Nr. 22/15 "Wanderer Areal"

Sehr geehrter Herr Butenop,

die Schmutzwassereinleitung ist kein Problem, anders sieht es, wie am Dienstag aufgezeigt, jedoch mit der Einleitung des Niederschlagswassers aus. Mengenmäßig war hierzu bereits jetzt regelmäßig die vorliegende hydraulische Situation zu berücksichtigen. Aufgrund der klimatischen Veränderungen und der zunehmenden Starkregenereignisse ist zusätzlich noch ein Paradigmenwechsel zu verzeichnen. Während bisher Niederschlagswasser vorrangig über die Kanalisation im Trennsystem direkt dem Vorfluter zugeführt bzw. mit dem Mischwasser über die Kläranlage geleitet wurde, haben die Abwasserbeseitigungspflichtigen zukünftig Sorge zu tragen, dass gering belastetes Niederschlagswasser vorrangig durch Rückhaltung, Speicherung, Versickerung, Verdunstung und sonstige Nutzung am Ort seines Anfalls verbraucht wird. Als rechtliche Grundlage sind hierfür das Wasserhaushaltsgesetz (§§ 55 und 57) in Verbindung mit den Regelungen der DWA-A 102 und das Sächsische Wassergesetz zu benennen.

Darüber hinaus ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e) BauGB grundsätzlich ein sachgerechter Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und Klimaziele berücksichtigen. Forderungen zur nachhaltigen Regenbewirtschaftung sind somit berechtigt und beachtenswert, da diese im Rahmen der Klimaanpassung ein Instrumentarium zur Durchsetzung der Klimaziele darstellen und mithin in einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einzubinden sind. Durch SMEKUL, Landesdirektion Sachsen und untere Wasserbehörde wird die Thematik regelmäßig angesprochen und der ESC angehalten, im ersten Schritt Entwässerungskonzeptionen von Neuanschlüssen, insbesondere von Bebauungsplänen, zukünftig auf diese geänderten Anforderungen auszurichten.

Dahingehend haben wir auch die Regelungen der aktuellen Entwässerungssatzung geprüft. Nach § 50 Abs. 2 SächsWG obliegt es den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu bestimmen, wie das Abwasser, mithin auch Niederschlagswasser, zu überlassen ist. Aufgrund dieser Regelung i. V. m. § 3 Abs. 8 Entwässerungssatzung wird gefordert, dass Niederschlagswasser vorzugsweise (dezentral) auf dem Grundstück bzw. ortsnahe zu verbringen ist. Erst wenn dies nicht möglich ist, wofür der Anschlussnehmer nachweislich ist, ist eine mögliche teilweise (zentrale) Möglichkeit in Betracht zu ziehen. Dass die Forderung auch auf Grundlage der neuen Sichtweise der nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung beruht, steht dem nicht entgegen. Dies ist eine anerkannte Maßnahme zur Anpassung klimatischer Bedingungen und steht im Einklang bspw. mit dem Aktionsprogramm der Bundesregierung zum natürlichen Klimaschutz (v. März/23), wonach der nachhaltige Umgang mit Niederschlagswasser bspw. durch eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung gestärkt werden soll.

Da eine vollständige ortsnahe Verbringung konkret für das Wanderer Areal augenscheinlich schwierig umsetzbar ist, wurde die Forderung zur Rückhaltung in der Stellungnahme vom 11.05.2023 auf 90 % beschränkt. Wie am Dienstag aufgezeigt, könnte ggf. mit Vorlage einer Entwässerungskonzeption eine weitere Absenkung geprüft und mit der uWB abgestimmt werden. Auch eine von der uWB favorisierte zentrale Rückhaltung lässt sich aufgrund der recht schwierigen örtlichen Gegebenheiten und der unterschiedlichen Eigentümer nur mit einer Entwässerungskonzeption für das Gesamtareal untersetzen.

Bezüglich Ihres letzten Absatzes kann ich Ihnen versichern, dass wir bei unseren Forderungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung in jedem Fall die jeweiligen Gegebenheiten berücksichtigen und auch immer Gesprächsbereit und für Einzelfallentscheidungen offen sind.

Freundliche Grüße
Uta Österreich
AL Investitionen

Tel: +49 (0) 371 / 4095 - 408
Fax: +49 (0) 371 / 4095 - 409
E-Mail: uta.oesterreich@esc-chemnitz.de
WEB: <http://www.esc-chemnitz.de> (<http://www.esc-chemnitz.de/>)

Seit 25. Mai 2018 ist die neue Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten.
Bitte beachten Sie unseren Datenschutzhinweis unter <http://www.esc-chemnitz.de/PDF/Datenschutzhinweis.pdf>

Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) Blankenburgstraße 62
09114 Chemnitz

Rechtsform: Eigenbetrieb
Registriergericht: 09130 Chemnitz
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer der Stadt Chemnitz: DE140857852
Handelsregisternummer: HRA 4290
Betriebsleiter: Marcus Kropp

Durch den ESC wird kein Zugang für E-Mails mit qualifizierter elektronischer Signatur eröffnet.

Die Information in dieser E-Mail ist vertraulich. Sie ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Jeglicher Zugriff auf diese E-Mail durch andere Personen als den Adressaten ist untersagt. Sollten Sie nicht der für diese E-Mail bestimmte Adressat sein, ist Ihnen jede Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe wie auch das Ergreifen oder Unterlassen von Maßnahmen im Vertrauen auf erlangte Information untersagt. In dieser E-Mail enthaltene Meinungen oder Empfehlungen unterliegen den Bedingungen des jeweiligen Auftragsverhältnisses mit dem Adressaten.

Für die Richtigkeit des Inhaltes dieser E-Mail übernimmt der ESC keine Haftung.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Boerries Butenop <Boerries.Butenop@stadt-chemnitz.de>

Gesendet: Mittwoch, 6. März 2024 08:18

An: Österreich, Uta <Uta.Oesterreich@esc-chemnitz.de>

Betreff: B-Plan Nr. 22/15 "Wanderer Areal"

Sehr geehrte Frau Österreich,

im Nachgang zu unserem gestrigen Gespräch und nach nochmaliger Sichtung des Schriftverkehrs bleiben bei mir offene Fragen, bei deren Beantwortung der ESC mir sicher unkompliziert helfen kann.

Das Wanderer-Areal ist seit rd. 100 Jahren bebaut. Seit Bestehen des Mischwasserkanals in der Zwickauer Straße entwässern die Gebäude das Regenwasser ununterbrochen in den Kanal. Die Schmutzwassereinleitung ging sukzessive bis auf Null zurück in dem Maße, wie die Mietverhältnisse nach der Wende in den Gebäuden endeten.

Ich verstand Sie gestern so, dass die Regenwassereinleitung aus dem Gebiet aktuell unzulässig sei und nur geduldet werde. Ich bitte Sie mir dazu die Rechtsgrundlage zu benennen. In der Entwässerungssatzung und den AB Abwasserbeseitigung findet ich das auf die Schnelle nicht.

Im Schreiben des ESC vom 11.05.2023 und im gestrigen Gespräch forderten Sie die Drosselung der Regenwassereinleitung auf 10 %. Auch hierzu bitte ich mir die Rechtsgrundlage für Ihre Position zu benennen; sie geht aus dem v.g. Schreiben leider nicht hervor.

Ich bitte um Verständnis, dass ich hier genau nachfrage. Die Entwicklung dieses Gebietes ist ein Muster für die anstehenden Planungen zur Revitalisierung von mehreren hundert Hektar Gewerbebrache in der Stadt. Da können Fragen in der Verwaltungsspitze oder der Politik nicht ausgeschlossen werden, die wir sachkundig beantworten sollten.

Für eine zeitnahe Beantwortung danke ich Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Börries Butenop

Amtsleiter

Stadt Chemnitz
Stadtplanungsamt

Telefon: 0371 488-6100

Fax: 0371 488-6199

E-Mail: boerries.butenop@stadt-chemnitz.de

Internet: www.chemnitz.de

Hinweis zur Übertragung von Daten an die Stadt Chemnitz:

Bei der Kommunikation über E-Mail ist zu beachten, dass die Informationen auf dem Transportweg von Unbefugten zur Kenntnis genommen, verfälscht oder gelöscht werden können. Informationen zur Übermittlung vertraulicher Daten finden Sie unter http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/stadtservices/kontakt_elektronischer_zugang.html

61

Vorhaben:	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes 22/15 „Wanderer Areal“
Gemarkung:	Chemnitz
Flurstück(e):	siehe Geltungsbereich

Überarbeitete SN mit Anlagen: Darstellung der Altlastensituation mit Tabelle und Lageplan (Stand 13.02.2024)

I. Altlasten

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

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

Wesentliche Grundlagen/Gutachten zur Bewertung der Altlastenproblematik:

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

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

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

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

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

Bisherige Ergebnisse der Altlastenbearbeitung:

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

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

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

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

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

Bewertung der Altlastensituation bei derzeitiger Nutzung und den gegebenen Standortbedingungen

Trotz vorhandener Bodenkontaminationen und Belastungen der Bausubstanz als mögliche Quelle für Bodenbelastungen (Unterflurbauwerke, Fußböden, Bodenplatten) werden bei der-

zeitigem Nutzungsstatus und dem hohen Versiegelungsgrad auf den Flurstücken keine nachfolgenden Gefährdungen ausgelöst, die Maßnahmen der Altlastenbehandlung erfordern. Somit müssen keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr veranlasst werden.

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

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

Bewertung der Altlastensituation im Hinblick auf die geplanten Standortnutzungen

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

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

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

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

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

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

Jedoch ergeben die nachgewiesenen Bodenkontaminationen/Restbelastungen bei Eingriffen in den Boden/die Unterflurbauwerke erhöhte abfallrechtlichen Aufwendungen/Anforderungen,

die zu beachten sind. Baugrunduntersuchungen sind deshalb mit Untersuchungen und Bewertung zur Schadstoffsituation in Hinsicht auf die abfallrechtlichen Anforderungen zu verbinden. Eingriffe in den Untergrund sind prinzipiell durch ein in der Altlastenbehandlung autorisiertes Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten.

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

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

Hinweise zum Umgang der Schadstoffbelastungen der Bausubstanz in Bestandsgebäuden

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

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

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

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

Kennzeichnung

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

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

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

II. Bodenschutz

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

Auf Grund der Vornutzung der Flurstücke ist zum Teil keine oder nur eine geringmächtige durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden und muss in Bereichen zukünftiger Grün- und Gartenflächen hergestellt werden. Die Mächtigkeit einer durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der jeweiligen Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung. In der Regel

beträgt die Mindestabdeckmächtigkeit für Grünflächen 0,3 m. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten. Daraus ergibt sich folgende Festsetzung für den Geltungsbereich des B-Planes.

Festsetzung:

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

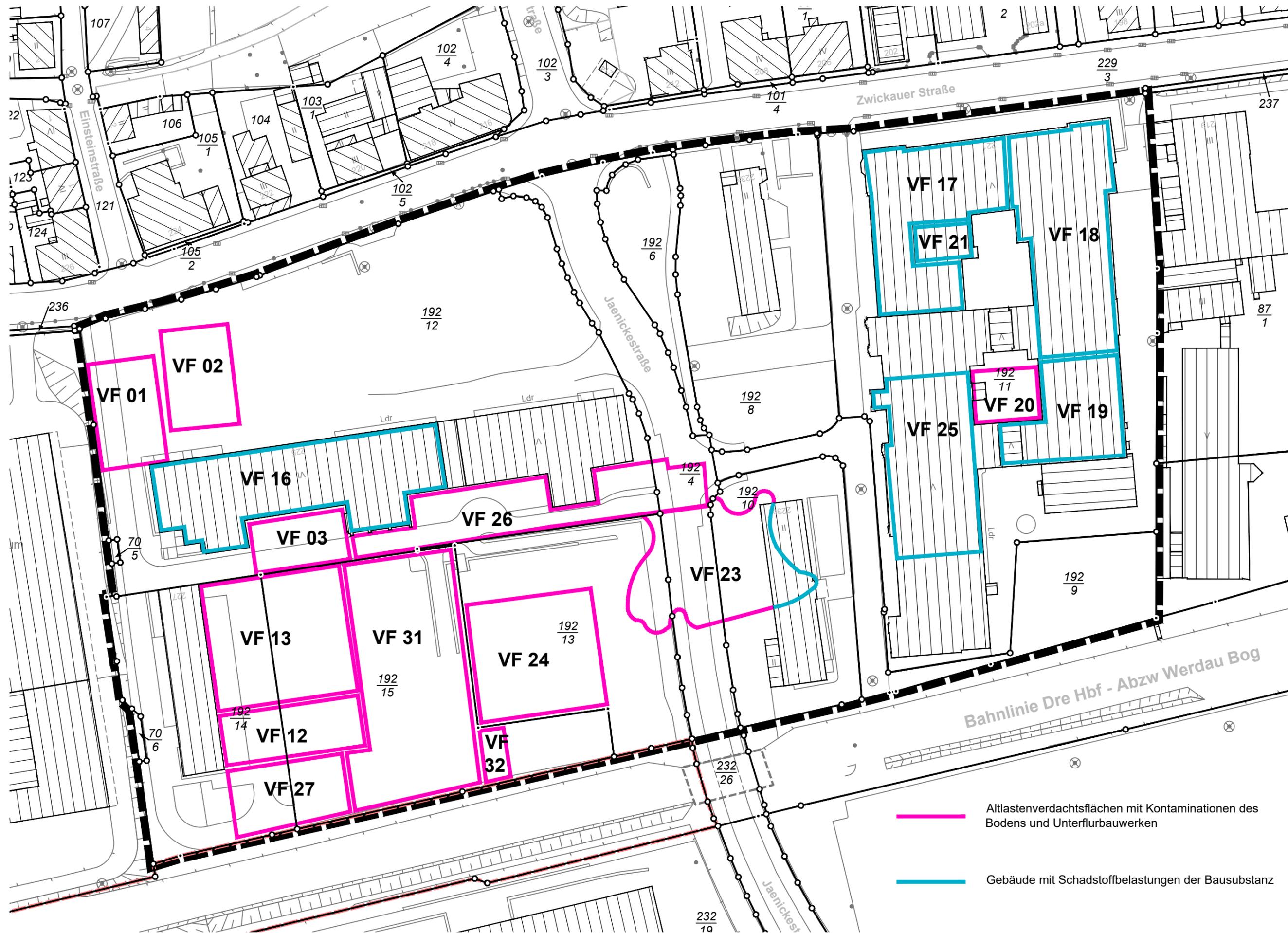


Tabelle zur Stellungnahmen B-Plan 22/15 "Wanderer-Areal": Darstellung Altlastensituation/Planung --> Handlungsbedarf

Flurstück	Altlastenverdachtsfläche	Bezeichnung	Sachstand	Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung	Schadstoffe/Fläche Summe/Teufe	Sicherung/Restbelastung	derzeitige Nutzung	Planung/Bewertung/ Maßnahmen (farblich unterlegt)
192/12	VF 01	Spänelagerplatz am ehem. Geb. 50	Bodenaustausch, gesichert	B	MKW,EOX/480 m²/max. 5 m	Asphaltdecke/180 m²/Boden	Parkplatz	Neubau Zufahrt Tiefgarage
	VF 02	Tieftanks am ehem. Geb. 50	Ausbau Tank, Bodenaustausch, teilsaniert	B	LHKW/ 50 m²/1 m	k.A./50 m²/Boden	Grünfläche	Neubau Gebäude urban/Wohnen mit Tiefgarage
	VF 03	Spänelagerplatz am Geb. 4	Bodenaustausch, teilsaniert	B	MKW, EOX/480 m²/1 m	Asphaltdecke/260 m², Pflaster/ 220 m²/Boden	Straße, Fläche zwischen Gebäude und Straße	Bestand Straße/sonstige Versiegelung
	VF 16	Geb. 4 Keller	Orientierende Untersuchung, Bestand	B	Keller: BTEX (Bodenluft)/2.000 m²	bebaut/2.000 m²/Bauwerk	Gebäude	Bestand Gebäude urban/Wohnen
	VF 26	Hoffläche am ehem. Geb. 6 und 10	Bodenaustausch, gesichert	B	Sulfat/100 m²/ 1m	Asphaltdecke/Pflaster/100 m²/Boden	Straße, Fläche zwischen Gebäude und Straße	Bestand Straße/sonstige Versiegelung
192/14	-	-	-	-				
192/15	VF 12	Pressenraum ehem. Geb. 5e	Orientierende Untersuchung, teilweise gesichert	B	MKW/600 m²/ k. A.	Asphaltdecke 250 m²/Grünfläche 350 m²/Unterflurbauwerk und Boden	Parkplatz/Grünfläche	Neubau Gebäude Gewerbe
	VF 13	Farbgebung und Vernickelei ehem. Geb. 5e	Bodenaustausch, gesichert	B	MKW/Nickel/ 80 m²/6 m	Asphaltdecke 80 m²/Grünfläche 80 m²/Unterflurbauwerk und Boden	Parkplatz/Grünfläche	Neubau Gebäude Gewerbe
	VF 27	Ehem. Geb. 5c, Labor, Giftlager	Bodenaustausch, teilweise gesichert	B	K. A./700 m²/k.A.	Asphaltdecke 80 m²/Grünfläche 80 m²/Unterflurbauwerk und Boden	Parkplatz/Grünfläche	Bestand Straße/sonstige Versiegelung
	VF 31	Ehem. Geb. 5a, Keller	Ausbau Neutraanlage, Bodenaustausch, gesichert	B	Nickel/500 m²/k.A.	Asphaltdecke 500 m²/Unterflurbauwerk und Boden	Parkplatz	Neubau Gebäude Gewerbe
192/13	VF 24	Ehem. Geb. 6 Härtereie	Rückbau ehem. Gebäude, Unterflurbauwerk erhalten	B	MKW, LHKW/1.240 m²/k.A.	Asphaltdecke 1.240 m²/Unterflurbauwerk und Boden	Parkplatz	Neubau Gebäude Gewerbe
	VF 32	Ehem. Geb. 5a, Keller	Bodenaustausch, gesichert	B	MKW, 120 m²/k.A.	Asphaltdecke 110 m²/Grünfläche 10 m²/Unterflurbauwerk und Boden	Parkplatz	Neubau Gebäude Gewerbe/versiegelte Fläche
192/1 192/4 192/10	VF 23	Galvanik, Strahlerei, Neutraanlage	Baubedingte Dekontamination, Hydraulische Sanierung, Restbelastungen, gesichert	B	Chrom, Chrom-VI, LHKW/5.100 m²/8m	Asphaltdecke/Grünfläche geringer Anteil/Bauwerk und Boden	Straße, Fläche zwischen Gebäude und Straße Gebäude	Bestand Straße/Hoffläche Bestand Gebäude urban/Wohnen
192/6	-	-	-	-				
192/8	-	-	-	-				

192/11	VF 17	Geb. 9, Keller, Hydraulischer Block	Orientierende Untersuchung, Bestand	B	MKW/ 250 m²/1m	bebaut/Bauwerk	Gebäude	Bestand Gebäude urban/Wohnen
	VF 18	Geb. 9, Keller Nord-Westteil	Detailerkundung, Bestand	B	MKW, EOX, Chrom/200 m²/ 3m	bebaut/Bauwerk	Gebäude	Bestand Gebäude urban/Wohnen
	VF 19	Geb. 9, EG, Klimaraum	Orientierende Untersuchung, Bestand	B	MKW/1.000 m²/k.A.	bebaut/Bauwerk	Gebäude	Bestand Gebäude urban/Wohnen
	VF 20	Geb. 9, mittlerer Innenhof	Orientierende Erkundung, Bestand	B	MKW/360 m²/k.A.	Straßenpflaster 360 m²/Boden	Hofbereich	Bestand Hofbereich
	VF 21	Geb. 9, Nordseite, Ölraum	Orientierende Erkundung, Bestand	B	MKW (nur Betonfußboden), EOX/130 m²/k.A.	bebaut/Bauwerk	Gebäude	Bestand Gebäude urban/Wohnen
	VF 25	Geb. 9, EG, mechanische Fertigung	Detailerkundung, Bestand	B	MKW/150 m²/3m	bebaut/Bauwerk	Gebäude	Bestand Gebäude urban/Wohnen
192/9	-	-	-	-				
70/5	-	-	-	-				
70/6	-	-	-	-				

B - Belassen im Sächsischen Altlastenkataster bedeutet: im Rahmen der Erkundung wurde bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf festgestellt oder die Sanierung der Altlast erfolgte für die derzeitige Nutzung. Bei einer sensibleren Nutzung ist eine Neubewertung erforderlich.

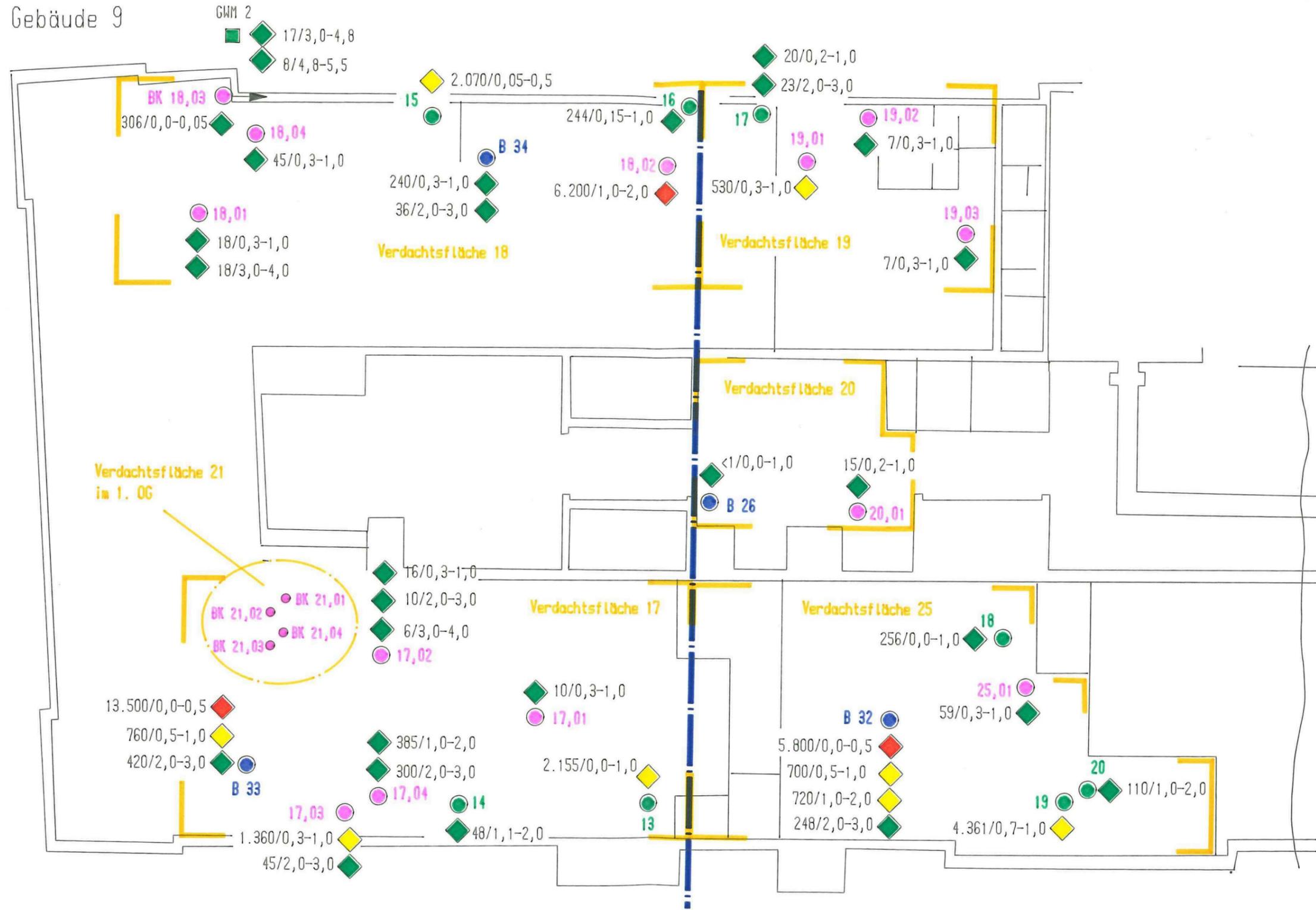
k.A. - keine Angaben

Bezug zur Stellungnahme/Bewertung/Maßnahmen

Grundlage: vertiefende Recherchen (im Umweltamt vorhandene Gutachten /1/ bis /6/); ALVF nach BBodSchG, Restbelastungen im Boden und Unterflurbauwerken --> Handlungsbedarf: Abfallproblematik

Grundlage: vertiefende Recherchen (im Umweltamt vorhandene Gutachten /1/ bis /6/); Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz --> Handlungsbedarf: technische Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für gewerbliche und Wohnnutzung

Gebäude 9



1. OG linke Blatthälfte $\hat{=}$ rechte Blatthälfte Erdgeschoss

