

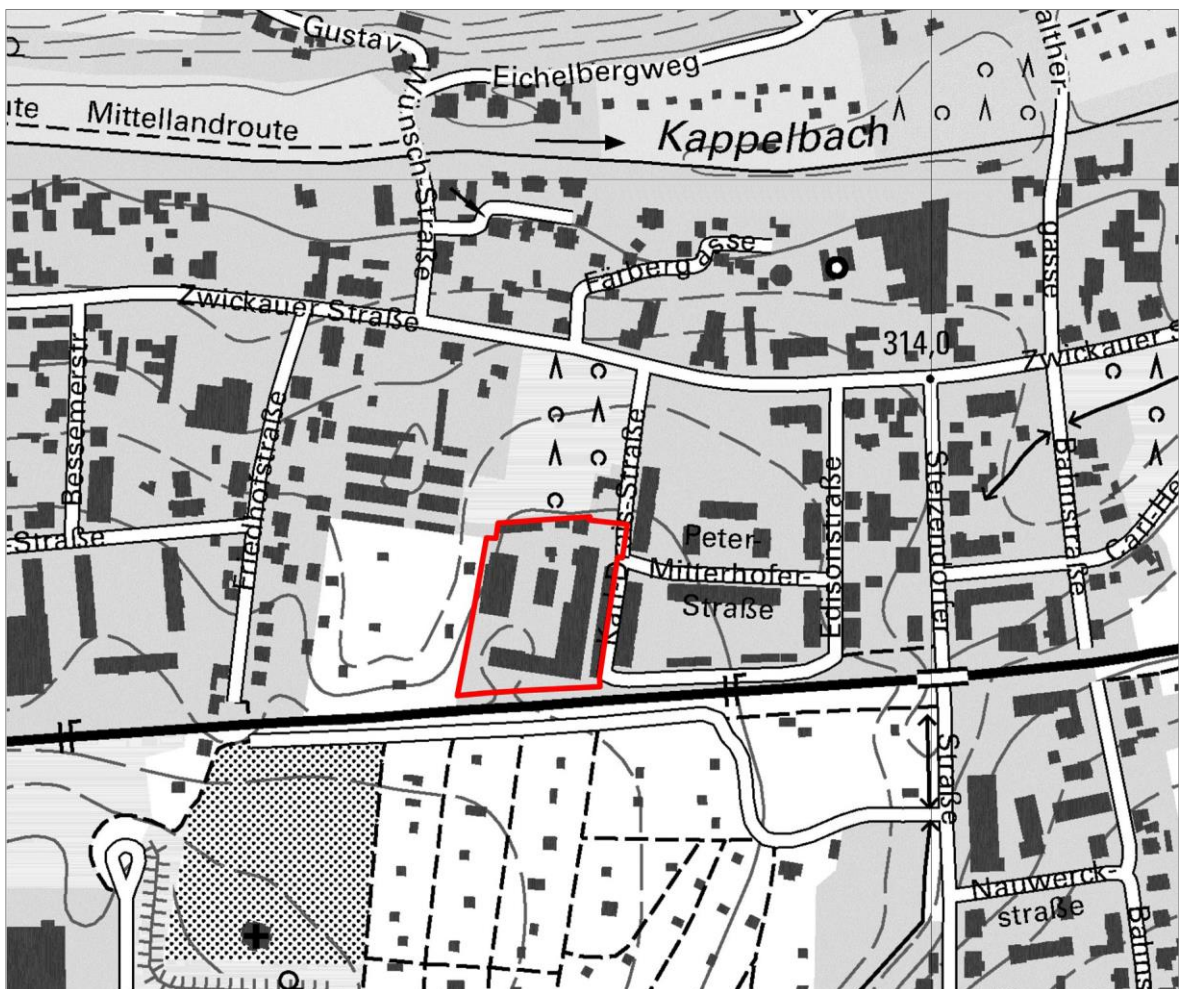


Stadt Chemnitz

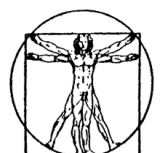
Bebauungsplan Nr. 22/16 Wohngebiet Karl-Drais-Straße

Begründung zum Entwurf

Stand: 17.04.2024



Topografische Karte DTK10, hier im Maßstab 1:5.000 (Quelle: GeoSN)
mit eingetragenem Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Stadt: Stadt Chemnitz
Markt 1
09111 Chemnitz

vertreten durch das Stadtplanungsamt im Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Auftragnehmer: Bürogemeinschaft freier Architekten Dr. Braun & Barth
Dr. Barbara Braun
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Susan Teichert, Dipl.-Ing. (FH) für Architektur

1	Einordnung und Zielstellung des Bebauungsplanes	5
1.1	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	5
1.2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
1.3	Verfahren	7
1.4	Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch	7
1.4.1	Merkmale des Vorhabens	7
1.4.2	Kriterien der Prüfung	7
1.4.3	Ergebnis der Prüfung	9
2	Übergeordnete und weitere Planungen	10
2.1	Landesentwicklungsplan Sachsen	10
2.2	Regionalplan	10
2.3	Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz als vorbereitende Bauleitplanung	10
2.4	Städtebauliches Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020	10
2.5	Städtebaulicher Rahmenplan und Stadtumbaugebiet Zwickauer Straße	11
2.6	Bebauungspläne als verbindliche Bauleitplanung	12
3	Städtebauliches Konzept	13
3.1	Städtebauliches Konzept	13
3.2	Denkmalschutz	13
3.3	Verkehrerschließung	13
3.4	Technische Infrastruktur	13
3.5	Geologie und Hydrogeologie	15
3.6	Altlasten und Kampfmittel	16
3.7	Immissionen	19
3.8	Natur und Landschaft	20
3.9	Grünplanung/Freiflächen	20
3.10	Artenschutz	21
4	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	23
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
4.1.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	23
4.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
4.1.5	Niederschlagswasserbewirtschaftung	24
4.1.6	Grünfläche	24
4.1.7	Festsetzungen zur Grünordnung	25
4.1.8	Maßnahmen für den Artenschutz	26
4.1.9	Immissionsschutz	27

4.1.10	Bodenbelastungen	27
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
4.2.1	Einfriedungen	28
4.2.2	Dächer	28
4.2.3	Fassaden	28
4.2.4	Werbeanlagen.....	28
4.3	Hinweise	28
4.3.1	Artenschutz	28
4.3.2	Weitere Hinweise	29
5	Flächenbilanz.....	30
6	Rechtsgrundlagen	31
7	Quellenverzeichnis	32

1 Einordnung und Zielstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Wohnanlage an der Karl-Drais-Straße 4 in Chemnitz-Schönau. Die Umsetzung erfolgt durch den Eigentümer der Baugrundstücke, derzeit die Holzpalais GmbH & Co. KG.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes aus sechs Mehrfamilienhäusern. Zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser an der Karl-Drais-Straße wurde im Jahr 2020 eine Bauvoranfrage positiv beschieden. Für die Bebauung des Gesamtgrundstückes ist zur Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung jedoch ein Bebauungsplan erforderlich.

1.2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Plangebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Karl-Drais-Straße zwischen der Zwickauer Straße und der Bahnstrecke Dresden – Werdau. Die Fläche wird derzeit gewerblich genutzt, ist aber gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 6/2 und 6/3 sowie einen Teil des Flurstückes 6/4 (Karl-Drais-Straße) der Gemarkung Schönau und ist etwa 1 ha groß. Das Gelände wird seit dem Jahr 1922 gewerblich genutzt, zunächst von der Firma Jaeger & Lausch Maschinenfabrik, nach Ende des zweiten Weltkrieges durch wechselnde Nutzer. Derzeit befinden sich noch die Geschäfts- und Werkstatträume der Firma Opitz Treppen- & Bauelemente-Service auf dem Gelände.

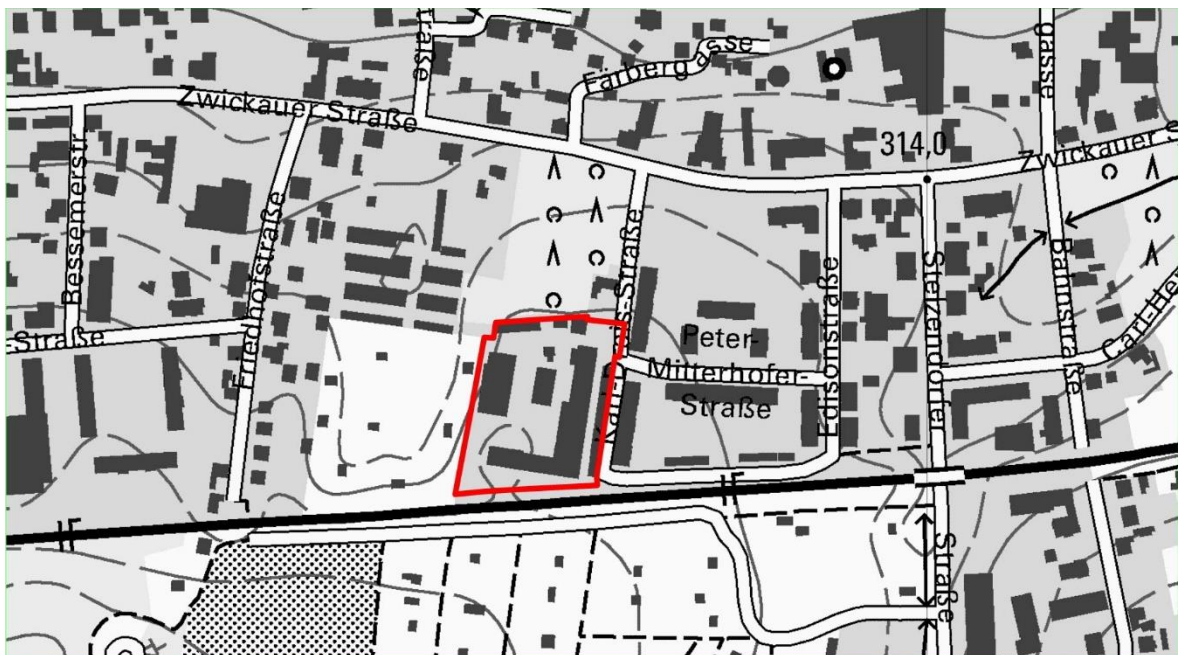


Abb.: Einordnung des Plangebietes ins Stadtgebiet, Topografische Karte, hier im Maßstab 1:5.000 (Grundlage: DTK10, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen)

Städtebauliches Umfeld und angrenzende Nutzungen

Östlich des Plangebietes verläuft die Karl-Drais-Straße, die das Wohngebiet „Werksiedlung der Wanderer-Werke“ erschließt. Dieses besteht aus acht Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Etagen. Das bauliche Ensemble wurde in der zweiten Hälfte der 1930er Jahre errichtet und steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz.

Unmittelbar südlich verläuft die Bahnstrecke 6258 Dresden – Werdau in einem Geländeeinschnitt. Jenseits der Bahnstrecke liegt die Kleingartenanlage Sonnenland e.V. mit 124 Gärten.

Westlich grenzt die Kleingartenanlage Alte Ziegelei e.V. mit 18 Gärten an das Plangebiet. Deren Gelände liegt tiefer als das Plangebiet.

Nordwestlich liegt eine als Biotop geschützte Streuobstwiese, dahinter eine Garagenanlage.

Nördlich schließt sich mit Ausnahme des Wohnhauses Karl-Drais-Straße 2 eine Brachfläche an, die ehemals baulich genutzt war. Die Fläche ist Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15/03 „Zwickauer Straße – Bereich Schönau/Neustadt“ (siehe Kap. 2.6).

Etwa 100 m nördlich des Plangebietes endet die nur etwa 200 m lange Karl-Drais-Straße an der Zwickauer Straße. Die Zwickauer Straße ist eine Haupteinfallsstraße von Chemnitz, die in der Talau des Kappelbaches zur Innenstadt führt.



Abb. Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle: RAPIS Sachsen)

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 6/2 und 6/3 befinden sich im Eigentum der Holzpalais GmbH & Co. KG. Das Flurstück 6/4 (Karl-Drais-Straße) ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Eigentum der Stadt Chemnitz.

Nutzungseignung

Als baulich vorgenutzte Fläche eignet sich das Plangebiet grundsätzlich für eine Neubebauung. Das Bebauungsplangebiet ist verkehrs- und medientechnisch in die städtische Umgebung eingebunden. Im nahen Umfeld befinden sich Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

1.3 Verfahren

Es wird ein Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Beim Plangebiet handelt es sich um eine im Siedlungszusammenhang liegende vorge nutzte Fläche, die wieder baulich nutzbar gemacht wird. Die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch ist möglich, wenn die Größe der zulässigen Grundfläche festgelegte Grenzwerte nicht überschreitet und verschiedene Ausschlusskriterien nicht zutreffen. Die entsprechenden Grenzwerte und Kriterien sind in § 13a Baugesetzbuch geregelt.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs.2 BauGB).

Weiterhin wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz entwickelt. (siehe Kapitel 2.3)

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2022 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Chemnitz gefasst.

Der Abriss der Bestandsgebäude begann im 1. Quartal des Jahres 2024 und erfolgt in Abstimmung mit den Ämtern und Behörden der Stadt Chemnitz. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz erteilt. Die zeitnahe Schaffung von Ersatzniststätten und -quartieren als Fortpflanzungsstätte gebäudebewohnender Tierarten wurde festgelegt, um deren Annahmewahrscheinlichkeit zu erhöhen. Die Abrissmaßnahme wird auf Grund des Altlastenverdacht durch einen Baugrundsachverständigen betreut.

1.4 Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) formuliert unter § 13a Abs. 1 die Anforderungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Vorliegender Bebauungsplan zielt auf die Umwandlung der Nutzung einer bebauten und bisher gewerblich genutzten Fläche hin zu einem Wohngebiet. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

In den folgenden Ausführungen wird geprüft, ob das Verfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist. Dazu werden die bereits bekannten Planungsparameter zugrunde gelegt.

1.4.1 Merkmale des Vorhabens

Ziel des Bebauungsplanes ist (wie im Kapitel 1.1 beschrieben) die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf einer bebauten und bisher gewerblich genutzten Fläche. Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

1.4.2 Kriterien der Prüfung

Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Maßgeblich ist die zulässige Grundfläche nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (Regelung der zulässigen Grundflächenzahl und Grundfläche).

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 22/16 umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Diese Fläche beinhaltet eine Baufläche, eine Grün- und eine Verkehrsfläche. Maßgeblich bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist die Baufläche, die ca. 8.500 m² beträgt.

Baufläche:	ca. 8.500 m ²
Grundflächenzahl:	0,4
überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 8.500 m ² x 0,4 = ca. 3.500 m ²

überbaubare Grundstücksfläche < Grenzwert nach § 13a Abs.1 Nr.1 Baugesetzbuch
ca. 3.500 m² < 20.000 m²

Die zulässige Grundfläche wird höchstens 3.500 m² betragen und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert 1 von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der nördlich liegende, in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 15/03 „Zwickauer Straße – Bereich Schönau/Neustadt“ grenzt zwar an das Plangebiet an, wird aber nicht „in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang“ aufgestellt. (§ 13a Nr. 1 Baugesetzbuch)

Die Intention des Bebauungsplanes Nr. 15/03 ist die bauliche Aufwertung der Zwickauer Straße als Haupteinfallstraße zur Innenstadt von Chemnitz (siehe Kap. 2.6). Vorliegender Bebauungsplan Nr. 22/16 verfolgt das Planungsziel der Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche zur Wohnbaufläche. Nach Umsetzung wird seine Bebauung das Straßenbild der Zwickauer Straße nicht beeinflussen. Es besteht kein sachlicher Zusammenhang zwischen beiden Bebauungsplänen. Daher erfolgt keine Addition der zulässigen Grundflächen beider Bebauungspläne.

→ § 13a Baugesetzbuch ist anwendbar.

UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) kann sich aus dem bundesdeutschen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem Sächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SächsUVPG) ergeben.

Das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben – Errichtung von etwa 6 Mehrfamilienhäusern mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 3.500 m² – gehört nach Anlage 1 des bundesdeutschen UVPG nicht zu den UVP-pflichtigen Vorhaben.

Auch nach Auflistung der Anlage 1 des sächsischen UVPG ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig.

→ Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit des UVPG.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete genannt. Natura-2000-Gebiete sind Flora-Fauna-Habitate (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA).

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Zwönitztal“ (Lage reichlich 5 km süd-östlich). Weitere FFH-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

→ Es ergibt sich kein Anhaltspunkt für die Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

§ 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zielt auf die Vermeidung der Auswirkungen schädlicher Umwelteinwirkungen und schwerer Unfälle auf Wohngebiete und sonstige schutzwürdige Gebiete. Dazu wird auf Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verwiesen.

Artikel 3 („Begriffsbestimmung“) Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen definiert das Ereignis „schwerer Unfall“. Von dieser Richtlinie betroffen sind Betriebe mit einem Unfallrisiko (z. B. für eine Emission, einen Brand oder

eine Explosion) größeren Ausmaßes, das zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen kann oder bei dem gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Das Vorhaben begründet keine Anhaltspunkte für das Risiko schwerer Unfälle nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

1.4.3 Ergebnis der Prüfung

Die Entwicklung des Wohngebietes an der Karl-Drais-Straße ist eine Umnutzung im baulichen Innenbereich. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes liegt deutlich unterhalb des Grenzwertes. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Fazit: Der § 13a Baugesetzbuch und das beschleunigte Verfahren sind anwendbar.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Dabei wird auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet. (§ 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 BauGB)

Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. (§ 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes werden ein Grünordnerischer Fachbeitrag und ein Artenschutzbeitrag erstellt. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 BauGB Nr. 7 BauGB werden berücksichtigt und fließen in die Planung ein.

2 Übergeordnete und weitere Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) liegt aus dem Jahr 2013 vor.

Die Stadt Chemnitz ist Oberzentrum im Verdichtungsraum Chemnitz/Zwickau und als solche verantwortlich, eine Siedlungsentwicklung mit zeitgemäßen Wohnverhältnissen für die örtliche Bevölkerung und für den durch Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf bereitzustellen. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung und die Verminderung der Neuinanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen sind Grundsätze der Raumordnung. (LEP Kapitel 2.2.1)

2.2 Regionalplan

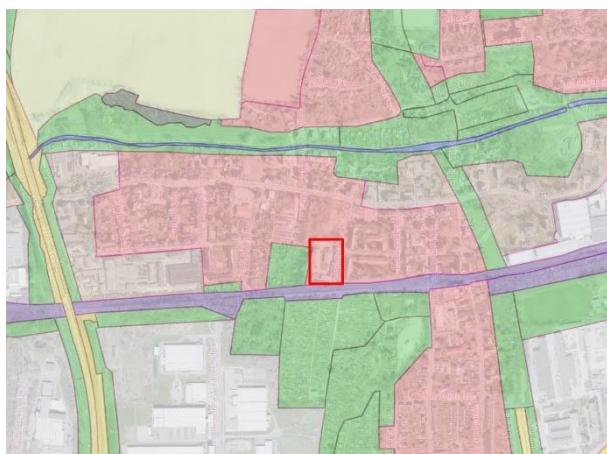
Chemnitz gehört seit der Funktional- und Gebietsreform 2008 zum Regionalen Planungsverband Region Chemnitz. Für diese liegt noch kein rechtsgültiger neuer Gesamt-Regionalplan vor. Daher gilt der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge mit seiner letzten Fortschreibung im Jahr 2008 weiter.

Der Regionalplan baut auf dem Landesentwicklungsplan auf und beinhaltet Entwicklungsziele auf regionaler Ebene. Er beinhaltet keine Kartenausweisungen im Bereich des Plangebietes und keine für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze für den Themenkreis der Siedlungsentwicklung.

2.3 Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz als vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist seit dem Jahr 2001 wirksam. Seitdem wurden mehrere Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan den Zielen und der Darstellung des Flächennutzungsplanes.



*Ausschnitt Flächennutzungsplan
mit Markierung des Plangebietes*

*(Themenstadtplan Chemnitz,
zuletzt aufgerufen am 31.8.2022)*

2.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 wird für das Umfeld des Plangebietes der Bedarf nach einem Konzept für die Verbindungsachsen und Haupteinfallsstraßen formuliert.

„Es wurde festgestellt, dass die Stadträume entlang der Magistralen von Chemnitz insbesondere aufgrund der Verkehrs- und Lärmbelastung sowie der mit dem Strukturwandel einhergehenden hohen Leerstände bei Wohngebäuden und Gewerbeeinrichtungen zentrale Problemzonen im Stadtgebiet darstellen.“

Dies betrifft auch die Zwickauer Straße, die neben zwei anderen Straßenzügen als Stadtumbaugebiet festgelegt werden soll.

2.5 Städtebaulicher Rahmenplan und Stadtumbaugebiet Zwickauer Straße

Für das etwa 6 km lange Teilstück der Zwickauer Straße zwischen Kappler Drehe im Osten und Autobahn 72 im Westen wurde im Mai 2022 vom Stadtrat ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen. Der Plan stellt die Zielstellung der Entwicklung des Gebietes entlang der Zwickauer Straße – eine der Haupteinfallsstraßen der Chemnitzer Innenstadt – dar.

Im Bereich der Karl-Drais-Straße zeigt der Rahmenplan die Wohnbebauung, die über vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden soll.



Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Rahmenplan

Ziel für das Plangebiet Karl-Drais-Straße (Markierung):

Gebäudeneubau/Wiederbebauung

Rahmenplan Zwickauer Straße



yellow^Z

Städtebauliche Entwicklung

- Potenzialfläche Gewerbeneuentwicklung
- Zwischennutzung auf (privater) Freifläche mit Ziel Wiederbebauung
- Ziel Gebäudeneubau/Wiederbebauung (möglicher) Gebäuderückbau
- Gebäudebestand

Mobilität und Bewegungsräume

- Mobilitätshub
- Querungsmöglichkeiten
- Verlauf Straßenbahn
- Radinfrastruktur
- Shared Space
- Verkehrsfläche/Bewegungsräume
- Haltestellen Straßenbahn (Bestand/neu)

Grün- und Freiräume

- Aufenthaltsort am Wasser
- Baumbestand
- Baumpflanzung
- Fuß- und Radweg (Naherholung)
- Verlauf Fließgewässer
- Uferentwicklung
- öffentlich nutzbarer Grünraum
- private Gärten/Freifläche
- grüne Vorzone/Vorgärten
- Kleingärten
- öffentliche Platzfläche
- Ziel Zwischennutzung/temporäre Gestaltung
- Leuchtturmprojekte
- Perimeter Untersuchungsgebiet

Für ein Teilgebiet wurde im Juli 2022 durch Stadtratsbeschluss das Sanierungsgebiet Nr. 19/3 „Zwickauer Straße“ förmlich festgesetzt. Hier sollen in den kommenden Jahren durch Anwendung des Besonderen Städtebaurechtes (§§ 136 bis 164 Baugesetzbuch) und den Einsatz von Städtebaufördermitteln bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Gebietes umgesetzt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nicht im Sanierungsgebiet.

2.6 Bebauungspläne als verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 15/03 „Zwickauer Straße – Bereich Schönau/Neustadt“

Die Flächen nordwestlich und nördlich des Plangebietes sind Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 15/03 „Zwickauer Straße – Bereich Schönau/Neustadt“.

Der Bebauungsplan liegt als Vorentwurf vor, dessen frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im April/Mai 2022 stattfand. Anlass der Planung war das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 (siehe Kapitel 2.4). Dieses stellte fest, dass die Stadträume entlang der Magistralen zentrale Problemzonen im Stadtgebiet darstellen. Grund hierfür sind die Lärmbelastung und die mit dem Strukturwandel einhergehenden hohen Leerstände bei Wohngebäuden und Gewerbeeinrichtungen.

Planungsziel ist die Fortentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Situation als Vermittler zwischen verdichteter Innenstadt und lockerer Umlandbebauung. Im Fokus stehen auch die Versorgung der dort lebenden Bevölkerung, die Sicherung von Grünstrukturen, die Schaffung von Rahmenbedingungen attraktiven Wohnraums und die Bebauung von Baulücken mit passenden Nutzungen (kein Kfz-Handel, Gartenbau, Tankstellen).

Der Vorentwurf regelt die Nutzung des brach liegenden Flurstückes 4/7, welches nördlich an vorliegenden Bebauungsplan angrenzt, als Allgemeines Wohngebiet. Ein Streifen entlang der Zwickauer Straße ist als Mischgebiet festgesetzt. Der Erhalt der nordwestlich liegenden Streuobstwiese ist geplant.

Das Flurstück 6/2 lag zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 15/03 noch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Im Zuge der kommenden Verfahrensschritte ist das Herauslösen dieses Flurstückes aus dem Plangebiet angedacht. Im Vorentwurf erfolgten keine Festsetzungen für dieses Flurstück.



Rechtsplan Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 15/03 „Zwickauer Straße – Bereich Schönau/Neustadt“

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet ist die Errichtung von sechs Mehrfamilienhäusern geplant, die sich um einen gemeinsamen Hof gruppieren. Die östlichen Gebäude zur Karl-Drais-Straße (Baufelder 1 und 2) und das südliche Gebäude zur Bahnlinie (Baufeld 6) sind dreigeschossig mit ausgebautem Schrägdach geplant. Die westlichen Gebäude (Baufelder 4 und 5) und das nördliche Gebäude (Baufeld 3) sind viergeschossig mit ausgebautem Dach vorgesehen.

Damit wird im Bebauungskonzept auch auf die unmittelbar östlich gelegene Werksiedlung der Wanderer-Werke Bezug genommen. Diese besteht aus acht Mehrfamilienhäusern, von denen sich vier Gebäude um eine zentrale Platzsituation mit Brunnen an der Peter-Mitterhofer-Straße gruppieren sowie jeweils zwei Gebäude sich entlang der Karl-Drais-Straße und der Edisonstraße ausrichten. Sie sind jeweils dreigeschossig mit Walmdach. Die Wanderer-Werke selbst lagen etwa 1 km östlich an der Zwickauer Straße 221.

Schwerpunkte der Bearbeitung sind u.a. die Begrenzung der negativen Auswirkungen der vom Bahnverkehr verursachten Schallemissionen sowie der Umgang mit den aus der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung resultierenden Altlasten.

3.2 Denkmalschutz

Die östlich des Plangebietes liegende Werksiedlung der Wanderer-Werke steht als Sachgesamtheit und als Gartendenkmal unter Denkmalschutz. Die Wohnhäuser wurden in der zweiten Hälfte der 1930er Jahre errichtet. Beschrieben wird die Siedlung als „schlichte, jedoch anspruchsvoll gestaltete traditionalistische Wohnanlage mit platzartig akzentuiertem Mittelpunkt“. Der Brunnen im Zentrum der Anlage ist eine künstlerisch bedeutsame Brunnenanlage. Die Wohnbauten besitzen, bis auf die Häuser an der Karl-Drais-Straße, charakteristische Putzzeichnungen über den Eingängen. [Denkmaldokument des Landesamtes für Denkmalschutz Sachsen, digital aufgerufen am 24.8.2022] Im aufzustellenden Bebauungsplan ist auf diese geschützte Situation Rücksicht zu nehmen.

3.3 Verkehrserschließung

Zufahrt

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Karl-Drais-Straße erschlossen. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist eine Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage aller neu zu errichtenden Wohnhäuser sowie zu oberirdischen Besucherparkplätzen und der Müllabholung geplant. Weiterhin ist an die Zufahrt ein innerer Fahrweg angeschlossen, der für die Feuerwehr zur Verfügung steht.

Stellplätze

Stellplätze für die Kfz der künftigen Bewohner werden unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet. Lediglich einige Besucher-Stellplätze sollen oberirdisch neben der Tiefgaragenzufahrt errichtet werden. Fahrrad-Abstellplätze können oberirdisch und in der Tiefgarage vorgesehen werden.

3.4 Technische Infrastruktur

Trinkwasser

Versorger: inetz GmbH

Die verbliebene gewerbliche Nutzung in der östlichen Halle ist über eine in der Karl-Drais-Straße verlaufende Trinkwasserleitung (VW 100 Ga/VW 125 GG) erschlossen. Der Anschluss einer weiteren Halle wurde stillgelegt.

Das Plangebiet ist durch die inetz GmbH grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar.

Abwasser

Entsorger: Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC)

Die derzeitigen gewerblichen Gebäude sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anschlusspunkt ist der Schacht I20N180 auf der Karl-Drais-Straße. Von dort führt ein Kanal (STZ 250) in nördliche Richtung.

Für die neuen Nutzungen besteht weiterhin Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Mischwasserkanal I20N46-HA, DN 200 Stz. Die Anbindung am Anschlusskanal wird aus hydraulischer Sicht im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Anforderung des Entsorgungsbetriebes, dass 90 % des von befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten ist. Der zulässige Drosselabfluss entspricht demnach 10 % des Niederschlagswasserabflusses.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden“. Nach DWA-Regelwerk, Arbeitsblattnummer A102 soll sich der kleinräumige Wasserhaushalt (Anteile Versickerung, Verdunstung, Abfluss) durch eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung am potentiell unbebauten Zustand der Grundstücke orientieren.

Um eine Vermischung des Niederschlagswassers mit Schmutzwasser im Mischwasserkanal zu vermeiden bzw. zu vermindern, ist unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zurückzuhalten. Der Rückhaltung dienen Gründächer, unversiegelte und begrünte Flächen sowie technische Anlagen zu Rückhaltung und Versickerung. Übriges Niederschlagswasser, welches nicht behandlungsbedürftig ist (Prüfung und Nachweis nach DWA-A 102-2) und nicht schadlos auf den Grundstücken verbracht werden kann, darf nur gedrosselt mit einer Drosselvorgabe von 10 % in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Grundstücksentwässerung ist in Schmutz- und Regenwasser zu trennen und erst an der Grundstücksgrenze zur Anbindung an den öffentlichen Mischwasserkanal in einem Einsteigschacht zusammenzuführen.

Es ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 vorzulegen.

Die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (§ 9 der Satzung der öffentlichen Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz – Entwässerungssatzung).

Stromversorgung

Versorger: inetz GmbH

Die derzeitigen gewerblichen Gebäude sind über ein Niederspannungskabel an das Stromnetz angeschlossen. Die Trasse verläuft vor dem Gebäude Karl-Drais-Straße 1/3/5. Das Plangebiet ist grundsätzlich mit Elektroenergie versorgbar.

Wärmeversorgung

Gasversorger: inetz GmbH/Das Plangebiet ist grundsätzlich mit Erdgas versorgbar.

Telekommunikation

Ein Kommunikationskabel der „eins energie in sachsen GmbH & Co. KG“ (Auskunft über inetz GmbH) verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes. Ein Anschluss besteht derzeit nicht.

Löschwasserbereitstellung

Geplant sind sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 3.500 m² Gebäudegrundfläche (ohne Unterbauung durch Tiefgarage) und drei bis vier Vollgeschossen.

Richtwert für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tab. 1:

- mehr als drei Vollgeschosse
- kleine Gefahr der Brandausbreitung (mindestens feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung (nicht feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung oder mind. feuerhemmende Umfassung, weiche Bedachung)

Es ergibt sich ein Löschwasserbedarf von **96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden.**

Für die Löschwasserbereitstellung ist die Stadt Chemnitz zuständig, Ansprechpartner ist das Baugenehmigungsamt. Sie erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

An der Kreuzung Karl-Drais-Straße/Peter-Mitterhofer Straße befindet sich (unmittelbar an der geplanten Zufahrt zum Plangebiet) ein Hydrant. Dieser gewährleistet eine Entnahmemenge von 192 m³/h bei 1,5 bar. Die geplante Bebauung liegt in einem Umkreis von ca. 120 m zum Hydranten.

Ein weiterer Hydrant befindet sich am südlichen Ende der Karl-Drais-Straße und damit ebenfalls unmittelbar am Plangebiet. Aus diesem können 96 m³/h bei 1,5 bar entnommen werden.

An den Hydranten kann ausreichend Löschwasser in einer zulässigen Entfernung entnommen werden.

3.5 Geologie und Hydrogeologie

Geologie/Ergebnis der Bodenaufschlüsse

Regionalgeologisch ist das Gebiet dem Vorbecken des Erzgebirges zuzuordnen. Oberflächlich stehen pleistozäne Lockersedimente /Lösslehme der Höhen und Gehänge) an. Diese werden unterlagert von Rotliegend-Ablagerungen (im Gebiet Arkose-Sandstein und Letten des Mittel-Rotliegenden, vereinzelt Porphyrtuffe). Der oberste Bereich des Festgesteins ist i. d. R. verwittert. Mit zunehmender Tiefe erfolgt eine zunehmende Verfestigung des Festgesteins. Die jahrzehntelange Nutzung sowie der Höhenunterschied zum westlichen Nachbargrundstück lassen oberflächlich anthropogene Auffüllungen erwarten. [1.1, Kapitel 5.2]

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden Bodenaufschlüsse (Rammkernsondierungen RKS) vorgenommen. Diese ergaben mit 0,1 bis 0,5 m gering mächtige anthropogene Auffüllungen (bodenartig mit Bauschutt- bzw. Schlackeanteilen, eine Probe mit Kohle-/Ascheresten). Zwei Sondierungen ergaben mit 1 m und mit 2,5 m mächtigere Auffüllungen. Unter den Auffüllungen folgt feinsandiger Lehm. Ab 5 m Tiefe erfolgt der Übergang zur sandigen Verwitterungszone/Umlagerungszone von Verwitterungsmaterial des Rotliegenden. Die Tiefenlage des Rotliegenden schwankt. [1.1, Kapitel 5.4]

Hydrogeologie/Ergebnis der Bodenaufschlüsse

Innerhalb der oberflächlich anstehenden Lösslehme wird kein durchgängig ausgebildeter Porengrundwasserleiter erwartet. Geringe Schichtenwässer sind innerhalb gering mächtiger sandiger Zwischenschaltungen zu erwarten.

Lokale Schichtenwässer sind im Übergangsbereich zur Verwitterungszone des Festgesteins zu erwarten. Der Erste Grundwasserleiter wird vom Kluftsystem des Festgesteins gebildet. Die Klüfte sind im Festgestein regellos verteilt, deren Antreffen ist daher nicht vorhersehbar. [1.1, Kapitel 5.3]

Es ist von Grundwasserständen von 5 bis 10 m unter Oberkante Gelände auszugehen. Aus den Isohypsen wird eine Grundwasserfließrichtung in nordöstliche Richtung abgeleitet. Die örtliche Vorflut bildet der Kappelbach, ca. 300 m nördlich des Plangebietes. [1.1, Kapitel 5.3; umwelt.sachsen.de]

Wasser wurde lediglich bei tiefer angelegten Rammsondierungen (DPH) angetroffen, und zwar 6,4 m bzw. ca. 8,0 m unter der Geländeoberfläche.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenverdachtsfläche

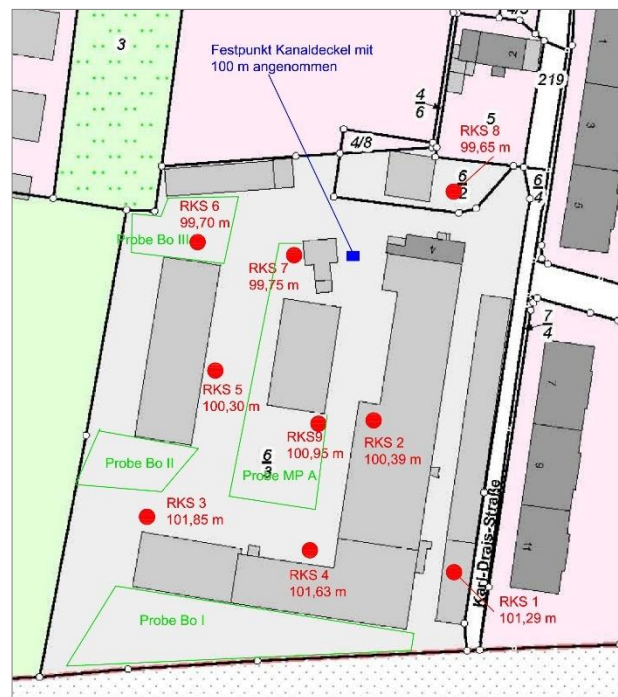
Die Flurstücke 6/2 und 6/3 des Plangebietes werden als Altlastenverdachtsfläche/Altstandort „Zweigbetrieb Werkzeugmaschinenkombinat, Karl-Drais-Str. 4“ geführt; Altlastenkennziffer 61260723 (§ 2 Abs. 6 BBodSchG i.V.m. § 3 Abs. 1 BBodSchV). Der Altlastenverdacht begründet sich aus der langjährigen industriell-gewerblichen Nutzung des Standortes seit 1922. Potenziell altlastenrelevante Bereiche sind ein Werkstattgebäude, eine ehemalige Spritzkabine zur Grundierung von Metallteilen sowie ein Schmelzofen und eine Trafostation.

Da Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen bestehen und mit dem Wohnen eine sensiblere Nutzungskategorie geplant ist, wurde im Jahr 2021 eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung durchgeführt. [1.1] Seit Erstellung der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung ist am 01.08.2023 eine neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft getreten. Aus der geänderten Verordnung ergeben sich jedoch keine Änderungen an der fachlichen Einschätzung der Altlastensituation.

Schadstoffuntersuchung [1.1]

Zur Schadstoffuntersuchung wurden insgesamt vier Bodenproben sowie vier Proben aus den Rammkernsondierungen ausgewertet. Die Ergebnisse werden mit den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung und den Prüf- und Besorgniswerten der Bewertungshilfen des Freistaates Sachsen, jeweils für eine potenzielle Nutzung als Wohngebiet und als Kinderspielflächen (sensibler als Wohngebiet), untersucht. Eine Archivierung im Altlastenkataster erfolgt bei Unterschreitung des Besorgniswertes für Kinderspielflächen. [1.1]

Abb. rechts:
Lageplan mit eingetragenen Rammkernsondierungen (RKS) und Bodenproben (Bo), Baugrund- und Schadstoffuntersuchung Erdbaulaboratorium Dresden auf Grundlage des Katasterplanes [1.1]



Ein Altlastenverdacht besteht nach der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung grundsätzlich für die bis 1939 errichteten Gebäude/Baracken **früherer Metallverarbeitung**. Dieser älteste Gebäudeteil beherbergt aktuell die Räume des ansässigen Treppen- und Bauelementeservice. Hier wurde in einem aktuell nur noch selten genutzten (jedoch nicht dem historisch vermuteten) Farbspritzraum eine Probe genommen (**RKS 2**). [1.1, Kapitel 3]

Hier wurden **erhöhte Gehalte von Kohlenwasserstoffen** im Boden angetroffen (790 mg/kg), die vermutlich auf den früheren metallverarbeitenden Betrieb zurückgehen. Der Prüfwertvorschlag für Kinderspielflächen von 100 mg/kg wird deutlich überschritten. [1.1, Kapitel 8]

RKS 2: → Wohngebiet
→ Kinderspielflächen **nicht geeignet** (Kohlenwasserstoffe)
→ Maßnahme: Auskoffnung, sachgerechte Verwertung/Entsorgung

Im Bereich des nach den Unterlagen Altlastenkatasters **vermuteten Farbspritzraumes** ergaben sich keine Hinweise auf eine derartige frühere Nutzung. Historische Unterlagen zeigen, dass im Jahr 1964 ein Farbspritzraum eingerichtet werden sollte. Wegen der nahen Wohnbebauung waren Nachreichungen gefordert, wegen denen diese Nutzung möglicherweise nicht umgesetzt wurde. Zur Untersuchung wurde hier eine Rammkernsondierung und chemische Untersuchung der Probe (**RKS 1**) vorgenommen. [1.1, Kapitel 3]

Hier wurde **keine Schadstoffbelastung** angetroffen, die auf eine frühere Nutzung als Farbspritzraum schließen lassen oder die aus der Nutzung als Schlosserei stammen. Die Prüf- und Besorgniswerte der BBodSchV und der Bewertungshilfen des Freistaates Sachsen für Wohngebiete und Kinderspielflächen werden unterschritten. [1.1, Kapitel 8]

RKS 1: → Wohngebiet geeignet
→ Kinderspielflächen geeignet

Ein **Schmelzofen** für sperrige Eisendrehspäne wurde im Jahr 1944 beantragt. Dieses Bauvorhaben wurde wegen der Nachreichung von Unterlagen zurückgestellt. Vor Ort ergaben sich keine Hinweise auf den Standort eines etwaigen Schmelzofens. Möglicherweise wurde er nicht errichtet, was mit der Zeit – kurz vor Kriegende – zusammenhängen kann. [1.1, Kapitel 3]

Im Jahr 1964 wurde eine **Trafostation** gebaut. Diese wird seit 30 Jahren nicht mehr genutzt. PCB-haltige Trafos waren nicht vorhanden, jedoch verschiedene sachgerecht zu entsorgende Gebinde. Vor der Trafostation wurde eine RKS angelegt und die Probe chemisch untersucht (**RKS 8**). [1.1, Kapitel 3]

Es wurde **keine Schadstoffbelastung** festgestellt [1.1, Kapitel 8].

RKS 8: → Wohngebiet geeignet
→ Kinderspielflächen geeignet

Im Jahr 1959 wurde eine **Kranbahn** an eine Lagerbaracke angebaut. Hier wurde ebenfalls eine Probe chemisch untersucht (**RKS 6**). [1.1, Kapitel 3]

Es wurde **keine Schadstoffbelastung** festgestellt [1.1, Kapitel 8].

RKS 6: → Wohngebiet geeignet
→ Kinderspielflächen geeignet

Die Bodenprobe 1 (Bo 1) zwischen der südlichen Halle und der Eisenbahnstrecke ergibt eine Eignung für eine Nutzung als Wohngebiet. Ein Grenzwert für Kinderspielflächen (Benzo(a)pyren) ist jedoch überschritten. [1.1, Kapitel 8.3]

Bo 1: → Wohngebiet geeignet
→ Kinderspielflächen **nicht geeignet** (Benzo(a)pyren)
→ Gartennutzung (Hausgarten) nur eingeschränkt möglich

In der zweiten beprobten Teilfläche 2 (Bo 2) sind Prüf- und Besorgniswerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nicht überschritten. Eine Nutzung des Bodens wird jedoch auf Grund eines erhöhten EOX-Gehaltes nicht empfohlen (EOX = extrahierbare organische Halogenverbindungen, z. B. aus Pflanzenschutzmitteln möglich). [1.1, Kapitel 8.3]

- Bo 2:** → Wohngebiet **nicht empfohlen** (EOX)
→ Kinderspielflächen **nicht empfohlen** (EOX)
→ weitere Untersuchungen nötig (EOX)

In der Fläche 3 (Bo 3) wird der Grenzwert für Kinderspielflächen (Benzo(a)pyren) überschritten, eine Nutzung als Wohngebiet ist jedoch möglich. [1.1, Kapitel 8.3]

- Bo 3:** → Wohngebiet geeignet
→ Kinderspielflächen **nicht geeignet** (Benzo(a)pyren)
→ Gartennutzung (Hausgarten) nur eingeschränkt möglich

In der Probe im mittleren Grundstücksteil (MP A) werden die Prüf- und Besorgniswerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nicht überschritten. Es handelt sich um den Bereich oberhalb der Tiefgarage, der abgetragen wird. Eine Verwertung innerhalb des Grundstückes ist möglich. [1.1, Kapitel 8.3]

- MP A:** → Wohngebiet geeignet
→ Kinderspielflächen geeignet

Gefährdung Pfad Boden-Mensch (Nutzpflanze)

Die unversiegelten Bereiche sind für eine Wohnnutzung geeignet. Die kohlehaltigen Auffüllungen sind für eine Wohnnutzung nicht geeignet.

Die sensibelste Nutzung – Kinderspielflächen – ist aktuell nicht möglich (Benzo(a)pyren, EOX). Sollten Hausgärten angelegt werden, sind die Benzo(a)pyren-Gehalte nicht geeignet. [1.1, Kapitel 9.1]

Gefährdung Pfad Boden-Grundwasser

Es wurden keine Schadstoffgehalte angetroffen, die eine weiterführende Untersuchung des Pfades Boden-Grundwasser erfordern. Es ist keine Gefährdung des Grundwassers ableitbar. [1.1, Kapitel 9.2]

Sanierungsmaßnahmen

Zur Bebauung des Grundstückes mit Wohngebäuden ist die Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erforderlich. Hierfür sind gemäß BBodSchV die obersten 0,35 m des Bodens relevant. Während der Baumaßnahme muss sichergestellt werden, dass unversiegelte Flächen bis in diese Tiefe nur nach BBodSchV geeignete Böden enthalten – gemäß der geplanten Nutzung sind die Prüfwerte für Wohngebiete bzw. Kinderspielflächen maßgebend. Für Hausgärten müssen die obersten 0,6 m nachweislich schadstofffrei sein. [1.1, Kapitel 10.2]

Über die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse hinaus kann eine Archivierung des Altstandortes im Sächsischen Altlastenkataster angestrebt werden. Hierfür müssen für alle Flächen die Prüfwerte der BBodSchV für die sensiblere Nutzung als Kinderspielflächen nachgewiesen werden. [1.1, Kapitel 10.3]

Über das Ziel – Schaffung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen oder Archivierung im Altlastenkataster – wird nach Abriss der Bestandsbebauung und weiterer Beprobung der Böden entschieden. Daraus ergeben sich das Sanierungsziel und der Umfang der Altlasten-Sanierungsarbeiten.

Zu Beginn der Abrissmaßnahmen wurde ein Sanierungsplan [1.2] erarbeitet, der Maßnahmen beschreibt, die für eine Archivierung der Verdachtsfläche im Altlastenkataster erforderlich sind.

Kampfmittel

Hinweisen, dass sich am Standort ein Munitionslager befunden haben soll, wurde im Rahmen der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung [1.1] nachgegangen. Vor Ort wurden keine Hinweise auf ein früheres Munitionslager gefunden. Eine Lagerung von Munition/Sprengstoff nahe der Wohnbebauung und im durch Menschen (Ausbilder und Lehrlinge des Kombinats „8. Mai“) stark frequentierten Bereichs scheint zudem ausgeschlossen. In einer Baracke waren zu DDR-Zeiten Kampfgruppen untergebracht – dies könnte Anlass des Verdachtes auf ein Munitionslager sein. Eventuell waren Lager- oder Schulungsräume beherbergt. Der Verdacht eines Munitionslagers bestätigte sich nicht. [1.1, Kapitel 3.2]

Auch aus der Kampfmittelbelastungskarte beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen ergibt sich kein Hinweis auf eine etwaige Belastung mit Kampfmitteln. [2]

3.7 Immissionen

Lärm/Schallschutz

Die Lage des Plangebietes unmittelbar nördlich der Bahnlinie macht ein Lärmschutzgutachten erforderlich, welches auch die lärmseitige Wirkung der Tiefgarage, der oberirdischen Stellplätze, der Zufahrt und eventueller Lüftungsanlagen der Tiefgarage auf die Bestandsgebäude der Karl-Drais-Straße 1-5, 7-11 und 2 und die geplante Neubebauung einbezieht.

Das Schalltechnische Gutachten [3] kommt zum Ergebnis, dass die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung an den Bestandsgebäuden und geplanten Neubauten nicht überschritten werden, wenn an der südlichen Grundstücksgrenze eine 4 m hohe **Lärmschutzwand** errichtet wird.

*Abb. rechts:
Lageplan mit Gebäudebezeichnungen und eingetragener Lärmschutzwand, Schirmer GmbH Beratende Ingenieure [3]*



An den der Bahntrasse zugewandten **Fassaden der Häuser 2, 4 und 6** überschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel des **Schienenverkehrslärms** die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Dem sollte – insbesondere in den Dachgeschossen – durch eine **geeignete Grundrissgestaltung** entgegengewirkt werden:

- weitgehender Verzicht auf eine Anordnung schutzbedürftiger Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) an der bahnzugewandten Fassade
- Aufenthaltsräume an lärmkritischen Fassaden mit offenbaren Fensterelementen an lärmabgewandten Fassaden

- Einrichtungen zum fensterunabhängigen Lüften für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Aufenthaltsräume mit einem Außenlärmpegel nachts von $L_{r,n} > 45$ dB(A)
[3, Kapitel 6.1]

Die Lärmimmissionen, die von der Tiefgarage und dem oberirdischen Besucherparkplatz sowie dem Zu- und Abfahrtsverkehr ausgehen, halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Nachbargebäuden ein. [3, Zusammenfassung und Kapitel 6.2]

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an einer Fassade eines geplanten Haus 1 im Nachtzeitraum um 2 dB(A) überschritten. Diese geringe Überschreitung ist vertretbar, da es sich um Anwohner- und Besucherstellplätze handelt. [3, Zusammenfassung und Kapitel 6.2]

Türenschnallen am Auto auf dem oberirdischen Besucherparkplatz kann an der nächstgelegenen Bebauung nachts zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen führen. Die Überschreitungen betragen bis zu 9 dB(A) am Wohnblock Karl-Drais-Straße 5 und bis zu 11 dB(A) an der Nordfassade des Hauses 1 der geplanten Neubebauung. Dieses Maximalpegelkriterium ist bei Parkplätzen von Wohnbebauung nicht zu berücksichtigen, da es zu den dort üblichen Alltagserscheinungen gehört. [3, Kapitel 6.2]

3.8 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Chemnitz West zwischen der Zwickauer Straße als Haupteinfallsstraße der Innenstadt und der Bahnstrecke Dresden – Werdau. Der Stadtteil Schönau hat auf Grund der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe eine Bedeutung für die Wirtschaft der Stadt, wodurch die naturräumliche Einordnung ins Erzgebirgische Becken kaum noch erlebbar ist.

Schutzgebiete der Natur befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rabensteiner Wald – Pfaffenberg“ etwa 3,5 km nordwestlich sowie mit dem Landschaftsschutzgebiet „Pfarrhübel – Alte Harth – Berbisdorfer Flur“ etwa 5 km südöstlich. Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat ist das FFH-Gebiet „Zwönitztal“ ca. 5 km südöstlich des Plangebietes. Die Schutzgebiete sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Das Plangebiet selbst ist seit den 1920er Jahren bebaut, gewerblich genutzt und anthropogen überformt. Nennenswerter Gehölzbestand existiert in der südlichen Grünfläche zur Bahn. Insgesamt wurden im Plangebiet 26 Bäume aufgenommen. Weitere zwei Bäume sind abgestorben bzw. mittlerweile umgestürzt.

Von diesen Bäumen stehen acht Exemplare (Obstbäume und eine Fichte) im jetzt und künftig bebauten Bereich und müssen zur Errichtung der Wohnbebauung mit Tiefgarage gerodet werden. Die Bäume an den Grundstücksgrenzen und innerhalb der südlichen Grünflächen können erhalten werden, solange es deren Vitalität erlaubt.

Innerhalb des Plangebietes liegt kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG. Es sind keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes betroffen.

3.9 Grünplanung/Freiflächen

Durch den Abriss der Bestandsbebauung, den Baugrubenaushub für die neuen Wohngebäude und die Tiefgarage, die Errichtung der Lärmschutzwand sowie die Sanierung der Altlast (Bodenaustausch) erfolgen umfangreiche Veränderungen im Plangebiet. Diese machen die Rodung mehrerer Gehölze erforderlich.

Die geplanten Wohnhäuser gruppieren sich um eine Freifläche, unter der die gemeinsame Tiefgarage liegen wird. Dieser Hof soll begrünt werden und durch Ausbildung einer mittigen nicht unterbauten Fläche auch mit Bäumen bepflanzt werden. Eine besondere Bedeutung kommt dem Streifen zwischen den Baufeldern 1 und 2 und der Karl-Drais-Straße zu. Sie sind als Vorgärten vom öffentlichen Straßenraum aus erlebbar und sollen ansprechend bepflanzt und nur minimal für Zugänge befestigt werden.

Wertvolle Bäume entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie die Bäume auf dem Bahngelände sollen erhalten werden. Dazu soll die erforderliche 4 m hohe Lärmschutzwand zur südlich verlaufenden Bahnstrecke mit Versätzen ausgebildet werden, um die Wurzelbereiche der Gehölze zu schonen. Auch Anschüttungen des Geländes zur besseren optischen Einbindung sollen nur partiell so vorgenommen werden, dass Bestandsbäume nicht angeschüttet werden.

3.10 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange im Bebauungsplan erfolgte im Jahr 2023 eine Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Tierarten. Der Artenschutzbericht [4] stellt die Ergebnisse der Erfassung zusammen, beschreibt Auswirkungen der Planung auf die Arten und unterbreitet Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen und zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität.

Brutvogelarten

Im Plangebiet konnten 26 Vogelarten nachgewiesen werden, davon 8 Arten als Brutvogel, die übrigen als Nahrungsgast oder im Überflug. Vier Nahrungsgast/Gastvogelarten sind von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung, die übrigen Arten sind häufige Brutvögel.

Für die Vogelarten von hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung wird keine Gefahr der bau-, anlage- und betriebsbedingten Tötung oder Schädigung gesehen. Es sollen Maßnahmen vorgesehen werden, damit diese Vögel nicht mit Glasflächen kollidieren, um eine Verletzung oder Tötung zu vermeiden. Diese Maßnahme wurde im Artenschutzgutachten empfohlen und auf dem Rechtsplan des Bebauungsplanes unter I.7.10 verankert.

Für die häufigen Brutvogelarten (darunter 8 im Gebiet brütende Arten) werden im Artenschutzbeitrag Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Individuen im Zuge der bau- und anlagebedingten Flächeninanspruchnahme gefordert, die in den Bebauungsplan übernommen wurden: Zum Erhalt und zur Schaffung von Gehölzstrukturen wurden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen (z. B. Pflanzflächen, Baumerhalt). Die Schaffung von Ersatz-Nisthilfen, zur Vermeidung des Kollisionsrisikos an Glasflächen, zur geeigneten Beleuchtung und Ausbildung der Zäune wurden auf dem Rechtsplan des Bebauungsplanes unter I.7.9 bis I.7.12 festgesetzt. Maßnahmen temporärer Art, wie zur Baustelleneinrichtung, zur Bauzeitenregelung, zum baubegleitenden Artenschutz sowie Verweise auf Genehmigungen, die nach gesetzlichen Vorschriften einzuholen sind, wurden auf dem Rechtsplan des Bebauungsplanes als Hinweise unter III.1.1 bis III.1.4 verankert.

Fledermäuse

Durch Detektorbegehungen wurden 5 Fledermausarten erfasst. Alle Arten wurden fliegend erfasst. Lediglich eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, war auf Nahrungssuche. Quartiernachweise im Gebiet erfolgten bei der Untersuchung nicht, es besteht jedoch Potenzial für Sommer- oder Zwischenquartiere. Wochenstuben- oder Winterquartiere wurden nicht nachgewiesen.

Da eine baubedingte Verletzung oder Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden kann, durch den geplanten Abriss der bestehenden Gewerberäume Quartiere gebäudebewohnender Fledermausarten verloren gehen könnten und durch Beleuchtungen der neuen Wohngebäude mit optischen Störungen zu rechnen ist, werden Vermeidungsmaßnahmen gefordert.

Zum Erhalt und zur Schaffung von Gehölzstrukturen wurden Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen (z. B. Pflanzflächen, Baumerhalt). Die Schaffung von Ersatz-Nisthilfen wurde auf dem Rechtsplan des Bebauungsplanes unter I.7.9 I.7.12 festgesetzt. Maßnahmen temporärer Art, wie Baustelleneinrichtung, zur Bauzeitenregelung, zum baubegleitenden Artenschutz sowie Verweise auf Genehmigungen, die nach gesetzlichen Vorschriften einzuholen sind, wurden auf dem Rechtsplan des Bebauungsplanes als Hinweise unter III.1.1 bis III.1.4 verankert.

Reptilien

Das Plangebiet sowie das Umfeld selbst weisen für Reptilien geeignete Habitatstrukturen auf. Trotzdem wurden im Rahmen der Begehungen keine Reptilienarten nach Anhang V der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Auch weitere geschützte Arten wurden im Gebiet nicht angetroffen.

4 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet Karl-Drais-Straße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Für die entlang der Karl-Drais-Straße gelegenen **Baufelder 1 und 2** wird eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, die die gegenüberliegende Bebauung - das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus Karl-Drais-Straße 7/9/11 - berücksichtigt.

Die Karl-Drais-Straße steigt im Bereich der Baufelder 1 und 2, d.h. von der Peter-Mitterhofer-Straße nach Süd bis zum Ende der Bebauung, um ca. 1,4 m an und damit auch die absolute Höhe der vorhandenen Bebauung. Daher wird die zulässige Höhe der Baufelder 1 und 2 um 1,4 m gestaffelt.

Die Gebäudehöhe der drei Aufgänge des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses staffelt sich um jeweils ca. 0,3 m. Die Traufhöhen liegen damit bei ca. 332,2 m NN (Nr. 7) / 332,5 m NN (Nr. 9) / 332,8 m NN (Nr. 11). Die Traufhöhe von ca. 11,2 m über dem Gelände leitet sich von der Dreigeschossigkeit mit Sockel ab. Die Firsthöhen liegen bei ca. 337,4 m NN (Nr. 7) / 337,7 m NN (Nr. 9) / 338,0 m NN (Nr. 11).

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen des Baufeldes 1 entsprechen den Höhen der gegenüberliegenden Karl-Drais-Straße 7. Die Höhen des Baufeldes 2 entsprechen der gegenüberliegenden Karl-Drais-Straße 11. Es ist zulässig, die festgesetzten Höhen um 0,5 m zu über- und um 1,0 m zu unterschreiten. Die geringfügig zulässige Überschreitung (bis 0,5 m) wird im Straßenbild nicht wirksam sein, zudem die neuen Wohngebäude einen Mindestabstand von 4,5 m zur Straße wahren müssen. (Bisher grenzt die Bebauung unmittelbar an die Straße an.) Eine Unterschreitung (bis 1,0 m) führt zu einer stärkeren Zurückhaltung der neuen Bebauung gegenüber dem Bestand.

Für die übrigen **Baufelder 3 bis 6** wird ebenfalls eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Diese ermöglicht die Bebauung durch dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach bzw. viergeschossige Gebäude. Die festgesetzten Höhen steigen entsprechend dem ansteigenden Gelände nach Süd und West an.

Die Höhenfestsetzung erfolgt in m NN im aktuellen Höhenbezugssystem **DHHN 2016**.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 folgt dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird zugelassen. Damit darf die Grundflächenzahl für Stellplätze und ihre Zufahrten, für Nebenanlagen, für Unterbauten wie eine Tiefgarage um 50 von Hundert (d.h. bis 0,6) überschritten werden. Daraus ergibt sich, dass 40 % der Baufläche (WA) als unversiegelte Freifläche anzulegen ist.

4.1.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

In der festgesetzten offenen Bauweise dürfen Gebäude von maximal 50 m Länge errichtet werden und müssen seitliche Abstandsflächen halten (§ 22 BauNVO). Dies entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Struktur des Wohngebietes.

Die Baugrenzen gestatten die Errichtung von sechs Wohngebäuden, die sich um einen gemeinsamen Hof gruppieren. Damit wird das Motiv der benachbarten Werkssiedlung aufgenommen.

Festgesetzt wird weiterhin eine Firstrichtung, die für die Baufelder 1 und 2 parallel zur Karl-Drais-Straße liegt und der Anordnung um den Innenhof folgt.

Die Baugrenzen dürfen für Balkone um 1,0 m überschritten werden, da sie bezüglich des Straßen- und Hofraumes weniger begrenzend als die Außenwand wirken und so eine gewisse Flexibilität des hochbaulichen Entwurfes ermöglicht wird. Der Abstand der Balkone zur Karl-Drais-Straße wird durch diese Festsetzung bei mindestens 3,5 m liegen. Die Regelung begrenzt nicht die Tiefe der Balkone selbst, da sie (komplett oder teilweise) innerhalb des Baufeldes liegen werden.

4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen (dazu zählen z. B. Schuppen, Fahrradunterstände, Müllstandplätze) sind aus stadtgestalterischen Gründen zwischen den Baufeldern 1 bzw. 2 und der Karl-Drais-Straße nicht zulässig. Oberirdische Garagen (und Carports) entsprechen nicht der angestrebten Charakteristik und sind nicht zulässig. Garagen sind nur unterirdisch in einer Tiefgarage zulässig.

Gäste-Stellplätze an der Zufahrt zum Wohngebiet können ohne Überdachung ausgeführt werden.

4.1.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes vor Ort versickert oder einer Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. (siehe auch Kapitel 3.4) Am Plangebiet liegt jedoch ein Mischwasserkanal des Entsorgungsbetriebes an.

Niederschlagswasser ist daher vorrangig vor Ort zu verbringen. Der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück dienen die Beschränkung der Versiegelung, eine ausreichend starke Substratauflage auf der Tiefgarage, Festsetzungen zur Bepflanzung und Begrünung sowie die Freihaltung einer Grünfläche nach Süden zur Bahn. Darüber hinaus muss in der Umsetzungsplanung geprüft werden, welche Arten der Zwischenspeicherung und Nutzung von Regenwasser sowie der Einleitung und Versickerung in Rigolen zweckmäßig sind.

Gemäß Vorgabe des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz können 10 % des anfallenden Niederschlagswassers über einen Drosselabfluss in den Mischwasserkanal übergeleitet werden.

4.1.6 Grünfläche

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag [5] erarbeitet, der die Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung bildet (siehe auch folgendes Kapitel 4.1.7).

Der südliche Bereich des Plangebietes ist eine Grünfläche, die als solche erhalten und in der Planzeichnung festgesetzt wird. Nach Abriss der Gewerbegebäude wird sie in Bezug auf die bisher vorhandene Bebauung in nördliche Richtung um einen Streifen von etwa 3 m vergrößert.

Die Grünfläche ist anteilig mit Sträuchern zu bepflanzen, Bäume sind zu erhalten bzw. ersatzweise neu zu pflanzen um eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt zu erreichen: Begrünte Flächen begrenzen die Erwärmung, lassen Regenwasser natürlich versickern; Pflanzen speichern Kohlenstoffdioxid, produzieren Sauerstoff und kühlen das Umfeld durch Verdunstung, sind Lebensraum für Tiere. Die Bepflanzung mit heimischen Arten sichert die Artenvielfalt und bietet z. B. Nahrung für Insekten.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist aus Gründen des Immissionsschutzes die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Um wertvolle vorhandene Bäume und deren Wurzelbereiche zu schützen, sind Versprünge der Wand erforderlich. Seitens des Grünordnerischen Fachbeitrages wird eine Begrünung der Lärmschutzwand (Kletterpflanzen) empfohlen. Eine Festsetzung erfolgt dazu nicht, da die Bauweise der Lärmschutzwand bereits mit Rücksicht auf die vorhandenen Bäume (auch auf dem Nachbargrundstück) zu wählen ist und deren Konstruktion noch nicht bekannt ist.

4.1.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Begrünung/Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksfläche

Nach Abzug der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ II von 0,6 – siehe Kapitel 4.1.2) verbleibt von der Baufläche ein Anteil von 40 % als nicht überbaubare Grundstücksfläche, d.h. als unversiegelte und nicht unterbaute Freifläche.

Diese Freifläche ist mit Rasen, anteilig mit Sträuchern und Gehölzen zu begrünen, um eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt zu erreichen (siehe Kapitel 4.2.1).

Begrünung/Bepflanzung Vorgärten

Vorgärten sind, wie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu begrünen und zu bepflanzen. Sie sind ein Vorbereich, der vom Straßenraum in besonderer Weise wahrgenommen wird. Zugleich sind sie, am Eingang zu den Gebäuden gelegen, potenzielle Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen. Um der Bedeutung der Vorgärten im Stadtraum gerecht zu werden, wird die Fläche begrenzt, die versiegelt werden darf.

Als Vorgärten werden die Flächen definiert, die zwischen den straßenseitigen Baufeldgrenzen der Baufelder 1 und 2 und der Karl-Drais-Straße als angrenzende öffentliche Straße liegen.

Begrünung/Bepflanzung unterbauter Flächen

Für das neue Wohngebiet ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant, die unter einem großen Teil des Innenhofes angeordnet wird. Um eine ausreichende Begrünung der Oberfläche zu sichern, die nicht für Wege und Zufahrten beansprucht wird, wird eine Mindestüberdeckung mit Substrat von 0,50 m festgesetzt. Diese Substrathöhe gestattet eine Bepflanzung mit ausgewählten Sträuchern der Pflanzliste der Stadt Chemnitz (Cornus mas – Kornel-Kirsche, Rosa canina – Hunds-Rose, Salix alba – Sal-Weide) sowie mit bodendeckenden Stauden als Schmetterlings- und Wildbienenraum.

Flächenbefestigungen

Wege und Zufahrten sind teilversiegelt auszuführen, um die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Die natürliche Versickerung wird unterstützt, was die Regenwasserbewirtschaftung unterstützt.

Ein mittlerer Abflussbeiwert C_m von maximal 0,75 wird z. B. durch folgende Flächen erreicht:

- Betonsteinpflaster ($C_m = 0,7$)
- wassergebundene Flächen ($C_m = 0,7$)
- Pflaster mit Fugenanteil > 15 % oder fester Kiesbelag ($C_m = 0,6$)

Bei einem Abflussbeiwert von 0,75 sind auch barrierefreie Wegebefestigungen herstellbar (z. B. Betonstein-Pflasterdecken).

Ein mittlerer Abflussbeiwert C_m von maximal 0,25 wird z. B. durch folgende Flächen erreicht:

- Verbundsteine mit Sickerfugen, Sicker-/Drainsteine ($C_m = 0,25$)
- Rasengittersteine ($C_m = 0,1$ bis 0,2)

Begrünung Nebengebäude

Außenwände von Nebengebäuden sind einzugrünen, um die Biotopstruktur im Gebiet zu ergänzen und anzureichern. Vertikale Begrünungen wirken ausgleichend auf negative Auswirkungen der Flächenversiegelung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Zudem sind die Nebengebäude optisch besser in das Wohngebiet und Umfeld eingebunden.

Extensive Dachbegrünung flach geneigter Dächer

Eine extensive Dachbegrünung kommt im Plangebiet nur für Nebengebäude in Frage. Für Hauptgebäude ist aus Gründen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz Werksiedlung der Wanderer-Werke) und zur einheitlichen Gestaltung der Wohnanlage eine Dachneigung von 35° bis 50° festgesetzt. Dachbegrünungen halten Niederschlagswasser zurück und begrenzen die Erwärmung der Oberfläche.

Pflanzgebot PF1 – Heckenpflanzung

An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke geplant, die das Wohngebiet zu den angrenzenden Kleingärten abgrenzt und sich positiv die Arten- und Biotopvielfalt des Wohngebietes auswirkt.

Die Hecke schließt an einen Gehölzstreifen im nördlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan an und bietet in Verbindung mit der nordwestlich gelegenen Streuobstwiese und den westlich angrenzenden Kleingärten Rückzugsraum für Kleintiere.

Die Hecke ist mindestens 3 m breit anzulegen (nördlich etwas breiter – siehe Planzeichnung) und strukturreich aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern zu pflanzen. Die Pflanzliste der Stadt Chemnitz bietet hierfür ausreichend Arten, z. B. Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne, Cornus mas – Kornelkirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa canina – Hunds-Rose, Rosa corymbifera – Hecken-Rose, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder (Sträucher bis zu 5 m Höhe).

Pflanzgebot PF2 – Pflanzfläche Innenhof

Der Innenhof (d.h. der von den Baufeldern umfasste Bereich) wird weitgehend durch die Tiefgarage unterbaut. Mittig ist eine Pflanzfläche von Unterbauung freizuhalten und mit tiefwurzelnden Gehölzen zu bepflanzen. Dadurch trägt sie zur ansprechenden Gestaltung des Innenhofes sowie zur Erhöhung der Artenvielfalt bei. Es sind drei Baumpflanzungen festgesetzt, die hier über ausreichend Wurzelraum verfügen. Sie können innerhalb der Pflanzfläche PF2 entsprechend der konkreten Freiflächenplanung verschoben werden.

4.1.8 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzbeitrag [4] erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Kapitel 3.10 der Begründung zusammengefasst.

Die im Artenschutzbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Kapitel 6 des Artenschutzbeitrages) gehen in den Bebauungsplan ein.

Die oben genannten Festsetzungen zur Grünordnung wirken sich zusätzlich positiv auf im Gebiet vorkommende Tierarten aus. Darüber hinaus werden Maßnahmen mit vorrangig artenschutzrechtlicher Wirkung (wie die Schaffung von Nisthilfen, die Verringerung des Kollisionsrisiko an großen Glasflächen, die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel und die Bodenfreiheit von Einfriedungen) textlich festgesetzt.

Da die Abrissarbeiten im 1. Quartal des Jahres 2024 begannen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein werden, wurde ein Teil der Ersatznisthilfen für Brutvögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse bereits geschaffen.

Zusätzliche Informationen zur Umsetzung der Maßnahmen (z. B. zu geeigneten Nisthilfen und Ersatzquartieren, Glasflächen, Beleuchtungsmitteln) können dem Artenschutzbeitrag Kapitel 6 entnommen werden.

4.1.9 Immissionsschutz

Zum geplanten Wohngebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten [3] erarbeitet, das Vorschläge zum Umgang mit den ermittelten Lärmbelastungen des Gebietes beinhaltet (Begründung Kapitel 3.7 sowie Schalltechnisches Gutachten Kapitel 6). Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

L1 - Lärmschutzwand

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten, um Belastungen infolge des Schienenverkehrslärms zu begegnen. Hierzu erfolgen zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Die Planzeichnung enthält einen 5,0 m breiten Streifen zur Errichtung der Lärmschutzwand. Um die zahlreichen Bäume entlang der südlichen Grundstücksgrenze (größtenteils auf dem Bahngrundstück) zu erhalten muss die genaue Lage und Fundamentierung der Lärmschutzwand im Rahmen der vertiefenden Planung betrachtet werden. Zur Erhaltung wertvoller Bestandsbäume und zum Schutz der Wurzelbereiche innerhalb des Plangebietes können Versätze in Betracht kommen, die innerhalb des 5-m-Streifens realisiert werden können.

Der Erhalt der Bäume wirkt sich sowohl positiv auf das optische Bild als auch auf den Artenreichtum des Plangebietes und Umfeldes aus. Eine Begrünung der Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen wird vom Grünordnerischen Fachbeitrag empfohlen, jedoch nicht gefordert, um mit der Bauweise und Konstruktion noch ausreichend auf den Erhalt der Bäume hinwirken zu können. Sollte eine Begrünung in Frage kommen, enthält die Pflanzliste der Stadt Chemnitz Vorschläge für geeignete heimische Kletterpflanzen.

L2 – Aufenthaltsräume

Für ausgewählte Fassaden erfolgen zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Lage von Aufenthaltsräumen von Wohnungen, da die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms hier die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Dies betrifft die zur Bahn gerichteten Südfassaden der Baufelder 2, 4 und 6. Mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung ist zur lärmabgewandten Seite auszurichten, um ein störungsfreies Lüften über das Fenster zu ermöglichen. Besonders betroffen vom Schienenverkehrslärm sind die Dachgeschosse. Vorzugsweise sollen die besonders schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) lärmabgewandt angeordnet werden.

L3 – Einrichtungen für fensterunabhängiges Lüften

Für Fassaden, an denen gemäß Lärmschutzgutachten [3] nachts ein Außenlärmpegel von über 45 dB(A) erwartet wird, erfolgen zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Einbau von Einrichtungen zum fensterunabhängigen Lüften, sollten zum Schlafen geeignete Aufenthaltsräume zu den festgesetzten Fassadenbereichen ausgerichtet werden. Einrichtungen zum fensterunabhängigen Lüften sind z. B. in der Fensterlaibung montierte Lüfter, Fensterfalzlüfter oder eine Lüftungsanlage.

4.1.10 Bodenbelastungen

Für das Plangebiet wurde eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung [1.1] erarbeitet. Der Standort wird im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche/Altstandort „Zweigbetrieb Werkzeugmaschinenkombinat, Karl-Drais-Str. 4“ geführt (siehe Kapitel 3.6 der Begründung).

Die Fläche des Plangebietes ist in der Planzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Da vor Umsetzung des Wohngebietes für künftig unversiegelte Flächen ein Bodenabtrag bzw. Bodenaustausch erforderlich ist, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse herzustellen, erfolgt im

Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Diese besagt, dass Wohngebäude, Kinderspielplätze bzw. Hausgärten so lange unzulässig sind, bis die entsprechenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten sind.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 der Sächsischen Bauordnung werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2.1 Einfriedungen

Eine Einzäunung des Wohngebietes zur Karl-Drais-Straße sowie innerhalb des Wohngebietes wird ausgeschlossen, da Zäune nicht der städtebaulichen Eigenart der Umgebung entsprechen würden. Insbesondere die gegenüberliegende Werksiedlung der Wanderer-Werke stellt sich als durchwegbare Siedlung dar, die Platzsituation mit dem Brunnen ist frei zugänglich. Diese Charakteristik soll auf das Plangebiet übertragen werden.

4.2.2 Dächer

Die entlang der Karl-Drais-Straße geplanten Gebäude der Baufelder 1 und 2 werden gemeinsam mit der gegenüberliegenden Bebauung der Karl-Drais-Straße 1/3/5 und 7/9/11 das Erscheinungsbild der Straße prägen. Um einen städtebaulichen Bezug der neuen zur bestehenden denkmalgeschützten Bebauung herzustellen, werden Satteldächer festgesetzt.

Darauf aufbauend werden für alle Gebäude des geplanten Wohngebietes Satteldächer gefordert, um eine einheitliche Wohnanlage zu gestalten und ein städtebauliches Gesamtbild erlebbar zu machen.

Um die Dachneigung an die bestehende Werksiedlung anzugleichen, werden zwischen 35° bis 50° Dachneigung festgesetzt. Die Gebäude der Werksiedlung weisen eine Dachneigung von etwa 45° auf.

4.2.3 Fassaden

Fassaden sind überwiegend zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Die Farbigkeit wird eingeschränkt, um einen städtebaulichen Bezug zur benachbarten denkmalgeschützten Wohnsiedlung der Wanderer-Werke herzustellen. Andere Materialien und Farbnuancen sind für bis zu einem Drittel der Fassadenflächen (z. B. für Sockel) sowie für Bauteile wie Balkonbrüstungen zulässig. Die Hauptfassade wird mindestens zwei Drittel der Fassaden einnehmen und am Baukörper dominieren.

4.2.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der angestrebten untergeordneten Gestaltung und Anordnung dieser Elemente.

4.3 Hinweise

4.3.1 Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzbeitrag [4] erarbeitet. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Kapitel 3.10 der Begründung zusammengefasst.

Die im Artenschutzbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Kapitel 6 des Artenschutzbeitrages) gehen in den Bebauungsplan ein. Maßnahmen, die vorübergehend während der Bauphase zu treffen sind sowie aus gesetzlichen Grundlagen resultierende Verbote und Genehmigungen werden als Hinweise unter III.1.1 bis III.1.4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusätzliche Informationen zur Umsetzung der Maßnahmen (z. B. zu geeigneten Nisthilfen und Ersatzquartieren, Glasflächen, Beleuchtungsmitteln) können dem Artenschutzbeitrag Kapitel 6 entnommen werden.

4.3.2 Weitere Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird auf folgende ausgewählte gesetzliche Regelungen hingewiesen:

- Meldepflicht von Bodenfunden gemäß Sächsischem Denkmalschutzgesetz
- Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht zu geologischen Daten gemäß Geologiedatengesetz
- Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken gemäß Sächsischem Vermessungs- und Katastergesetz

5 Flächenbilanz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgten Festsetzungen in folgender Größe:

Wohnbaufläche (WA)		8.545 m²	
davon	maximal zulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen (GRZ I: 0,4 x WA)		3.418 m ²
davon	maximal zulässige Grundfläche nach Überschreitung für Tiefgarage, Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Wege nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II: 0,6 x WA)		5.127 m ²
davon	Mindestanteil unversiegelter Freifläche (WA abzgl. Grundfläche nach GRZ II)		3.418 m ²
	davon	Pflanzfläche 1 (Westrand)	316 m ²
	davon	Pflanzfläche 2 (Mitte)	216 m ²
Grünfläche		1.401 m²	
davon	Pflanzfläche 1 (Westrand)		61 m ²
Verkehrsfläche		77 m²	
davon	öffentliche Verkehrsfläche		77 m ²
Gesamtfläche		10.023 m²	

6 Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Gesetze des Freistaates Sachsen

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Sächsisches Naturschutzgesetz** - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist

Verordnungen

Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 (Sächsisches Amtsblatt, Sächsischer Anzeiger Nr. 31 vom 31. Juli 2008)

Kommunale Satzung

Satzung der Stadt Chemnitz über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Satzung zur Verhinderung von Schottergärten), in Kraft getreten am 7.12.2022

7 Quellenverzeichnis

- [1.1] Baugrund- und Schadstoffuntersuchung zum Altstandort SALKA 61260723 „Zweigwerk Werkzeugmaschinenkombinat Karl-Drais-Straße 4“, Erdbaulaboratorium Dresden, 15.04.2021
- [1.2] Sanierungsplan, Karl-Drais-Straße 4, SALKA 61260723 „Zweigwerk Werkzeugmaschinenkombinat Karl-Drais-Straße 4“, Erdbaulaboratorium Dresden, 14.02.2024
- [2] Schreiben Ordnungsamt Chemnitz vom 28.05.2021 (Amt 32.21, Az. 32.26.08/K 106-21)
- [3] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Karl-Drais-Straße“ in Chemnitz, Schirmer GmbH Beratende Ingenieure, 06.05.2022
- [4] Artenschutzbeitrag Bebauungsplan Nr. 22/16, Wohngebiet Karl-Drais-Straße (Stadt Chemnitz), MEP Plan GmbH, 12.04.2024
- [5] Grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Bebauungsplan Nr. 22/16, Wohngebiet Karl-Drais-Straße (Stadt Chemnitz), MEP Plan GmbH, 12.04.2024