

**Umweltamt**

Untere Wasserbehörde und Bodenschutzbehörde

**CHEMNITZ  
STADT DER  
MODERNE**

Stadt Chemnitz · Umweltamt · 09106 Chemnitz

Dienstgebäude Friedensplatz 1  
09111 Chemnitz

Datum	01.02.21
Unser Zeichen	36.23/72/21
Durchwahl	
Auskunft erteilt	
Zimmer	
Ihr Zeichen	
Ihr Schreiben vom	
E-Mail	

**Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster nach Umweltinformationsgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsUIG) vom 01.06.2006 (SächsGVBl. S. 146 ff.)**

Flurstücke 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau

Sehr geehrter Herr 

zu Ihrer Anfrage, E-Mail vom 26.01.2021 können wir Ihnen folgende Auskunft geben.

Ausgehend von verfügbaren Unterlagen wird für die angefragten Flurstücke ein Altlastenverdacht ausgewiesen. Die Flurstücke 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau werden gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 3 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 als Altlastenverdachtsfläche/Altstandort „Zweigwerk Werkzeugmaschinenkombinat, Karl-Drais-Str. 4“ im Sächsischen Altlastenkataster unter der Altlastenkennziffer 61260723 geführt. Der Altlastenverdacht begründet sich aus der langjährigen industriell-gewerblichen Nutzung des Standortes seit ca. 1922 (Maschinenfabrik Jaeger & Lausch, VEB Großdrehmaschinenfabrik 8. Mai Karl-Marx-Stadt, Fertigungsbereich und Polytechnisches Zentrum). Gemäß historischer Recherchen im Rahmen der Formalen Ersterfassung werden das Werkstattgebäude und die Bereiche einer ehem. Spritzkabine zur Grundierung von Metallteilen sowie eines Schmelzofens (Flurstück 6/3) und die Trafostation (Flurstück 6/2) vorerst als potentielle altlastenrelevante Bereiche eingestuft. Des Weiteren gibt es Hinweise, dass sich am Standort ein Munitionslager befunden haben soll.

Auf Grund der Nutzungsgeschichte und der bisherigen Kenntnisse zum Standort sind grundsätzlich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast gemäß § 3 BBodSchV gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb zu prüfen, ob bezüglich der geplanten Nachnutzung bodenschutzrechtliche Nutzungskonflikte bestehen. Die Umnutzung des Industriegrundstückes zum Wohngebiet bedeutet nach Bundesbodenschutzverordnung eine gegenüber dem Istzustand sensiblere Nutzungskategorie.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine verbindlichen Aussagen möglich, in welchem Umfang auf den Flurstücken 6/3 und 6/2 der Gemarkung Schönau schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorhanden sind und ob bzw. welche Vorsorge-, Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen speziell bei Umnutzung zu einem Wohnbaustandort resultieren würden. Deshalb besteht Handlungsbedarf in Form weiterer Erkundungen/Untersuchungen.



Telefon 0371 488-3620  
 Fax 0371 488-3698  
 E-Mail umweltamt.wasser@stadt-chemnitz.de  
 Internet www.chemnitz.de

Sprechzeiten  
 Mo, Di, Do 08:30 – 12:00 Uhr  
 Do 14:00 – 18:00 Uhr  
 Termine nach telefonischer Vereinbarung möglich.

Erreichbarkeit Bus und Straßenbahn  
 Haltestelle: Stefan-Heym-Platz  
 Ihr direkter Kontakt:  
**Behördenrufnummer 115**  
 Mo – Fr 08:00 – 18:00 Uhr

Formal ist der nächste Erkundungsschritt die Erarbeitung einer Historischen Erkundung. Dafür können aufbauend auf der vorliegenden historischen Recherche die Angaben über Art und den Umfang vorhandener Kontaminationen, deren mögliche Ausbreitung sowie über betroffene Schutzgüter ergänzt werden. Anschließend ist für Flächen mit festgestellten Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung eine Orientierende Untersuchung durchzuführen. Mit der Historischen Erkundung/Orientierenden Untersuchung einschließlich der Erstellung einer Gefährdungsabschätzung ist ein in der Altlastenbehandlung autorisiertes Ingenieurbüro zu beauftragen. Vor Durchführung der Orientierenden Untersuchung ist ein vorhabenbezogenes Untersuchungskonzept zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Ziel der Orientierenden Untersuchung ist die Gefährdungssituation in diesen Bereichen durch Probenahmen und Analytik zu klären. Im Ergebnis der Orientierenden Untersuchung ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung zu erarbeiten ist. Der Gefahrenverdacht ist wirkungspfadbezogen für die relevanten Schutzgüter zu bewerten und der Sicherungs- oder Sanierungsbedarf bzw. sonstige Handlungsbedarf bei Maßnahmenerfordernis vor Nutzung abzuleiten.

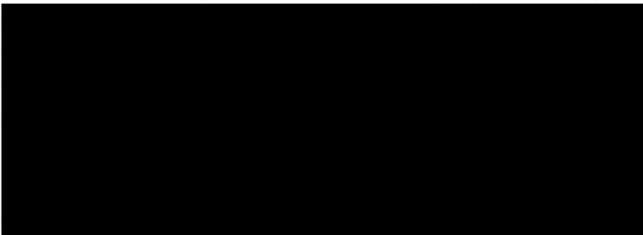
Der Umfang der Gefährdungsabschätzung richtet sich nach § 9 Absatz 1 Satz 3 BBodSchG sowie dem Untersuchungsumfang und den Prüfwerten aus Anhang 1 und 2 BBodSchV. Dabei sind

- die relevanten Emissionspfade (Wasser, Boden und Luft)
- das Verhalten der Schadstoffe (Toxizität, Mobilität etc.)
- die Ergebnisse der historischen Erkundung, der analytischen Untersuchungen, die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sowie die geplante Nutzung

maßgebend.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Der Kostenfestsetzungsbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag





Stadt Chemnitz · Umweltamt · 09106 Chemnitz

Dienstgebäude Friedensplatz 1  
09111 ChemnitzDatum 02.02.2021  
Unser Zeichen 36.23/72/21  
Durchwahl  
Auskunft erteilt  
Zimmer  
Ihr Zeichen  
Ihr Schreiben vom  
E-Mail**Kostenfestsetzungsbescheid****für die Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) nach Umweltinformationsgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsUIG)**

Für die Auskunft aus dem SALKA zu den Flurstücken 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau, Karl-Drais-Straße 4 in Chemnitz gemäß Ihrer Anfrage vom 26.01.2021 wird eine Gebühr von **67,36 €** festgesetzt. Dieser Betrag ist bis zum **19.02.2021** unter Angabe des Personenkontos **22865302** und **des Az: 36.23/72/21** auf eines der auf der Rückseite angegebenen Konten der Stadt Chemnitz zu überweisen.

**Begründung:**

Das Umweltamt erhebt für Auskünfte nach § 13 Sächsisches Umweltinformationsgesetz (SächsUIG) vom 1. Juni 2006 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 25 des Gesetzes vom 5. April 2019 (SächsGVBl. S. 245) Verwaltungsgebühren und Auslagen. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 3, 4, 6 und 13 des Sächsischen Verwaltungskostengesetz (SächsVwKG) vom 05. April 2019 (SächsGVBl. S. 245). Innerhalb einer Rahmengebühr gemäß laufender Nummer 94 Tarifstelle 1.1 des Neunten Sächsischen Kostenverzeichnisses (9. SächsKVZ) vom 21. September 2011 (SächsGVBl. S. 410), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 der Verordnung vom 10. April 2019 (SächsGVBl. S. 268) ist die Ermittlung einer Verwaltungsgebühr unter Berücksichtigung der Kriterien des Verwaltungsaufwandes und der Bedeutung der Angelegenheit zu bemessen.

**Hinweis:**

Die Kosten werden gemäß § 18 SächsVwKG mit der Bekanntgabe der Kostenentscheidung an den Kostenschuldner fällig. Sollte die Zahlung nicht innerhalb der genannten Frist erfolgen, so werden nach § 22 SächsVwKG Säumniszuschläge erhoben.

Der Widerspruch gegen diesen Kostenbescheid hat gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) keine aufschiebende Wirkung.

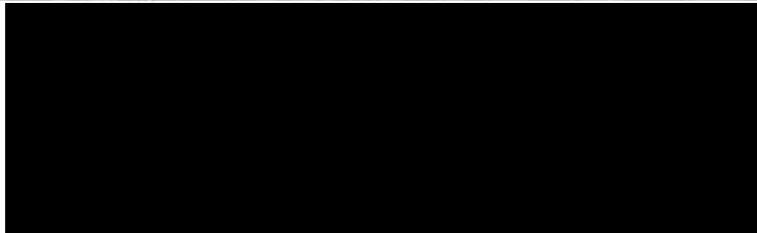
**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Dieser Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift bei der Stadt Chemnitz, Markt 1, 09111 Chemnitz oder bei jeder anderen Dienststelle oder Bürgerservice-stelle der Stadt Chemnitz einzulegen.

Der Widerspruch kann in der elektronischen Form durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz erhoben werden. Die De-Mail-Adresse lautet: [info@stadt-chemnitz.de-mail.de](mailto:info@stadt-chemnitz.de-mail.de).

Bei rechtsanwaltlicher Vertretung kann der Widerspruch auch über das besondere Behördenpostfach (beBPo) erhoben werden und ist an das beBPo „Stadt Chemnitz“ zu richten.

Im Auftrag



**Bankverbindungen**

<b>Bank</b>	<b>IBAN</b>	<b>BIC</b>
Sparkasse Chemnitz	DE87 8705 0000 3501 0092 82	CHEKDE81XXX
Deutsche Bank AG	DE58 8707 0000 0085 0156 00	DEUTDE8CXXX
UniCredit Bank -HypoVer-einsbank	DE07 8702 0086 0002 9140 00	HYVEDEMM497

61

**Vorhaben:** Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Wohngebiet Karl-Drais-Straße

**Gemarkung:** Schönau

**Flurstück(e):** 6/2, 6/3

**Untere Wasser- u. Bodenschutzbehörde**  
36.23



### 1. Altlasten

#### **Sachstand:**

Der Vorhabenträger plant die Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser, z. T. mit Tiefgarage auf den Flurstücken 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau. Dafür muss die vorhandene Gewerbebebauung zurück gebaut werden.

Die Flurstücke 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort „Zweigwerk Werkzeugmaschinenkombinat, Karl-Drais-Str. 4“ unter der Altlastenkennziffer 61260723 erfasst.

Der im Amt vorliegende Sachstand zur Altlastensituation ist im Antrag unter Punkt 4.12 aufgeführt.

In Vorbereitung des Bauvorhabens wurde eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Im Zuge der Baumaßnahme ist vorgesehen die belasteten Auffüllungen zu abzutragen.

#### **Prüfung:**

Die Baugrund- und Schadstoffuntersuchung liegt im Amt nicht vor. Deshalb können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Aussagen hinsichtlich Art und Umfang schädlicher Bodenbelastungen oder Altlasten getroffen werden und ob bzw. welche Maßnahmen bei Umnutzung des Gewerbegrundstückes zu einem Wohnbaustandort resultieren. Demzufolge können auch keine Aussagen zur Darstellung der Altlastenverdachtsfläche (u.a. Kennzeichnung) bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan/im Durchführungsvertrag abgeleitet werden.

#### **Prüfergebnis:**

Die Ausweisung eines Wohngebietes ist grundsätzlich möglich, muss aber mit konkreten Auflagen für die Bauphase verbunden werden da die Flurstücke 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau als Altlastenverdachtsfläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) 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 sind.

### **Handlungsbedarf:**

Da Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen, besteht eine Nachforschungspflicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Nachweis, dass das Vorhaben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht bzw. nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist, ist vom Vorhabenträger im Genehmigungsverfahren zu führen. Dafür ist zunächst die vorhandene Baugrund- und Schadstoffuntersuchung zur Prüfung vorzulegen.

In Auswertung der vorzulegenden Unterlagen kann dann entschieden werden, welche Maßnahmen (weiterer Untersuchungsbedarf und/oder Vorsorge- Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen) zur Realisierung des Planungsvorhabens umzusetzen und ob eine Kennzeichnung/Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan erforderlich sind.

## **2. Bodenschutz**

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Der Boden im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse in weiten Teilen durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme mehr oder weniger stark verändert sind.

In Anbetracht dessen sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind nur untergeordnet vorhanden.

Auf Grund der Vornutzung und bestehenden Versiegelung ist auf Baugrundstück zum überwiegenden Teil keine durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden und muss im Bereich von zukünftigen Grünflächen hergestellt werden. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach der jeweiligen Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung.

### **Immissionsschutz 36.12**

Im Zuge der weiteren Präzisierung der Planung soll ein Lärmschutzgutachten erstellt werden. Die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens wird aus unserer fachlichen Sicht für notwendig erachtet.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei der Erarbeitung des Lärmschutzgutachtens folgende Aspekte Beachtung finden:

- Bahnlinie
- Tiefgarage, Zufahrten und ev. Lüftungsanlagen der Tiefgarage

### **Untere Naturschutzbehörde 36.4**

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

## Sachverhalt

Auf den Flurstücken 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau sollen mehrere Mehrfamilienhäuser (tlw. mit Tiefgarage, 3- bis 4-geschossig) errichtet werden.

Aktuell befinden sich auf den Flurstücken noch Bestandsgebäude (z.B. Außenwerkstatt für psychisch behinderte Menschen sowie Glas- und Gebäudereinigungsfirma).

Umgeben wird das zu beplanende Gebiet im Süden durch die Bahnlinie Dresden – Werdau, östlich durch die Karl-Drais-Straße, nördlich durch eine sukzessiv geprägt Brachfläche und westlich durch eine Kleingartenanlage.

Insgesamt weist das Plangebiet eine nur geringe Durchgrünung auf. Die Konzentration an Bestandsgehölzen liegt an der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 6/3. Entsprechend der vorliegenden Planunterlage werden die Bestandsgebäude abgerissen. Vorhabenbedingte Fällungen/ Gehölzbeseitigungen werden nicht benannt.

## Prüfung

Auf dem Baugrundstück befindet sich kein der Unteren Naturschutzbehörde bekanntes gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG.

Lediglich an der nordwestlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 6/3 grenzt das als Streuobstwiese nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG deklarierte Flurstück 3 an.

Die zu beplanenden Flurstücke liegen nicht innerhalb und auch nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Für die Vorhabensrealisierung ist der Abriss der Bestandsgebäude geplant.

Zahlreiche Gebäude in Städten werden von verschiedenen besonders bzw. streng geschützten Vogel- und Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgesucht.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

**Es muss sichergestellt werden, dass durch den vorgesehenen Abriss keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG eintreten.**

Mit dem Abriss der Bestandsgebäude unter damit verbundenem Einsatz schweren Geräts oder aber auch im Rahmen der allgemeinen Baufeldfreimachung, ist mit einer notwendig werdenden Fällung/ Gehölzbeseitigung zurechnen.

## Prüfergebnis und Forderung

Um eine abschließende Beurteilung aus naturschutzfachlicher Sicht ermöglichen zu können, werden folgende Unterlagen nachgefordert:

1. Das Vorhaben sieht den Abriss der Bestandsgebäude auf der Karl-Drais-Straße vor. Im Zuge der Abrissarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote eintreten können.

Um den Nachweis zu erbringen, dass durch die Realisierung des Vorhabens 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, ist die **Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erforderlich. Im Rahmen des Gutachtens sind unter anderem die Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Gebäude bewohnender Tierarten nach Art, Anzahl und Ort mittels Untersuchung der Gebäudefassade und aller zugänglichen Gebäudeteile (Dachböden und Nebenräume, Keller etc.) aufzuführen. Das Artenschutzgutachten soll Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Beeinträchtigungen auf die besonders geschützten Arten enthalten. **Der Untersuchungsumfang und die Aufgabenstellung sind vom Gutachter vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

**Das Artenschutzgutachten ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen 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

Mit vorhabenbedingten Fällungen/ Gehölzbeseitigungen ist aufgrund der zu erwartenden Vorhabensintensität (z.B. Abriss Bestandsgebäude, Tiefbauarbeiten) zurechnen:

Grundsätzlich ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 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.



61

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohngebiet Karl-Drais-Straße“****Schalltechnisches Gutachten Bericht Nr. 35313-1.001****Auftraggeber:****Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Ralf Heinrich

Schirmer GmbH Beratende Ingenieure  
Radeburger Straße 124  
01109 Dresden

Das o.g. Gutachten wurde geprüft. Es ist nachvollziehbar und plausibel. Wir empfehlen folgende Festlegungen in dem Bebauungsplan aufzunehmen:

**1. Aktiver Lärmschutz****Lärmschutzwand**

Im südlichen Bereich des Grundstückes ist zur Abschirmung des Schienenverkehrslärms der an das Plangebiet angrenzenden Bahnstrecke eine 4 m hohe Lärmschutzwand (entsprechend Lageplan Anlage 1) zu errichten. Die Schalldämmung  $DL_R$  der Lärmschutzwand und ihre Anschlüsse an andere Bauteile müssen der Gruppe B3 (> 24 dB) gemäß Tabelle A1 der DIN EN 1793-2 entsprechen.

**2. Passiver Lärmschutz****Wohneinheiten**

Für schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einem Außenlärmpegel nachts von  $L_{r,n} > 45$  dB(A) (siehe Tabelle 8 Bericht Nr. 35313-1.001) sind Einrichtungen zum fensterunabhängigen Lüften vorzusehen. Die fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass sie den erforderlichen hygienischen Luftwechsel realisieren und gleichzeitig die Schalldämmung des Außenbauteils nicht verschlechtern. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen.

Die Nutzungsaufteilung der Räume sollte im Allgemeinen entsprechend der schalltechnischen Situation planerisch so gestaltet werden, dass schallbezogene Beeinträchtigungen minimiert werden.

### **Außenbereich**

Bei der Planung von Außenwohnbereichen im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 anzustreben. Außenwohnbereiche nach DIN 18005 sind Terrassen und Balkone. Wir empfehlen diese Bereiche an der schallabgewandten Seite einzuordnen.

### **3. Stellplätze**

An der Nordfassade von Haus 1 wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Nachtzeitraum um bis zu 2 dB(A) überschritten. Dies ist auf die Fahrbewegungen des oberirdischen Parkplatzes P1 zurückzuführen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Wir empfehlen, dass die Stellplätze nur durch die Anwohner bzw. deren Besucher genutzt werden dürfen.

Unzulässig sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge. Die Stellplätze dürfen nicht im Zusammenhang mit der Ausübung eines Gewerbes vermietet werden.

### **Begründung**

Für den Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Schirmer GmbH Beratende Ingenieure ein Schalltechnische Gutachten nach DIN 18005-1 angefertigt. Die Schalltechnische Untersuchung weist nach, dass es im Plangebiet besonders für Gebäude entlang des Schienenverkehrsweges zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Verkehrslärmimmissionen kommt. Für diese Bereiche sind Vorkehrungen im Sinne eines Aktives Schallschutzes (Lärmschutzwand) und eines Passiven Schallschutzes zu treffen. Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Außenlärmbelastung an den Fassaden der Häuser, hervorgerufen durch Schienenverkehrs- und Gewerbelärm, zu Lärmpegelbereichen II bis IV nach DIN 4109-1, Tabelle 7 führen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Besonders sind die Lärmpegelbereiche an den Häusern 2, 4 und 6 zu beachten. Die detaillierten maßgeblichen Außenlärmpegel und zugehörige Lärmpegelbereiche für die einzelnen Häuser sind der Schalltechnischen Untersuchung 35313-1.001 Anlage 5 zu entnehmen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und maßgebliche Außenlärmpegel

- I bis 55 dB(A)
- II 56 bis 60 dB(A)
- III 61 bis 65 dB(A)
- IV 66 bis 70 dB(A)
- V 71 bis 75 dB(A)
- VI 76 bis 80 dB(A)

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1. sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Die Festlegungen für

aktiven und passiven Lärmschutz stellen sicher, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.



36

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

19.03.2024, 

61

**Vorhaben:** Bebauungsplan 22/16 Wohngebiet Karl-Drais-Straße  
Beteiligung zum Entwurf

**Gemarkung:** Schönau

**Flurstück(e):** 6/2, 6/3

### Immissionsschutz 36.02

Für das Vorhaben wurde ein Schalltechnisches Gutachten Bericht Nr. 35313-1.001 durch die Holzpalais GmbH & Co.KG erstellt. Die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen des Gutachtens wurde als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

#### Hinweis

Für schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einem Außenlärmpegel nachts von  $L_{r,n} > 45$  dB(A) (siehe Tabelle 8 Bericht Nr. 35313-1.001) sind Einrichtungen zum fensterunabhängigen Lüften vorzusehen. In der Planzeichnung Rechtsplan von Januar 2024 ist das mit L 3 gekennzeichnet. Allerdings wird das nicht für den gesamten Bereich mit einem Außenlärmpegel nachts von  $> 45$  dB(A) an der Fassade gekennzeichnet. Wir empfehlen eine eindeutige Darstellung für die jeweilige Fassade und zwar nur für den Bereich an dem der Außenlärmpegel nachts größer als 45 dB(A) ist. Für Baufeld 2 ist das z. B. die gesamte Südfassade und nicht nur der östliche Teil der Südfassade.

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

#### Grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Mit Stand Januar 2024 wurde o.g. Fachbeitrag erstellt.

Folgende Mängel sind zu kritisieren:

##### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Hier fehlen die Grundlagen zum Klimaschutz aus dem BauGB. Zudem wurden keine fachlichen Grundlagen der Stadt Chemnitz wie das Stadtklimagutachten und die Luftmessdaten verwendet.

##### zu 2.5 Klima und Luft

Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Chemnitz 8,9 °C. Ca. 750 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres (Quelle: DWD)



Zum Bebauungsplan Nr. 22/16 „Wohngebiet Karl-Drais-Straße“ in der Fassung vom Januar 2024 wird wie folgt Stellung genommen.

Durch die Revitalisierung des Altstandortes werden vorhandene Schadstoffe im Boden beseitigt, was zu einer Verbesserung der Bodenqualität führt. Zudem tragen die vorgesehenen Begrünungen/Bepflanzungen in Verbindung mit der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten dazu bei brachliegende Flächen/ehemalige Industriestandorte wieder zu beleben, natürliche Bodenfunktionen wiederherzustellen und die Biodiversität zu fördern.

#### → Altlasten

Die Flurstücke 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort „Zweigwerk Werkzeugmaschinenkombinat, Karl-Drais-Straße 4“ unter der Altlastenkennziffer 61260723 erfasst.

Unter Punkt 6 der Begründung zu Entwurf vom Januar 2024 wird die Altlastensituation beschrieben und sehr ausführlich die Ergebnisse der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung vom 15.04.2021 dargelegt.

Die Bewertung der ermittelten Schadstoffgehalte basiert auf der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) von 1999. Seit dem 01. August 2023 gilt die neue „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV<sub>neu</sub>). Diese ist zu beachten bzw. anzuwenden.

In Auswertung der Baugrund- und Schadstoffuntersuchung sowie der Bausubstanzuntersuchung vom 12.04.2021 auf Basis der (BBodSchV<sub>neu</sub>) und unter Beachtung mit der vom Vorhabenträger vorgegebenen Zielstellung, Archivierung des Altstandortes im SALKA, ergibt sich für folgende Bereiche in jedem Fall Handlungsbedarf in Form eines vollständigen Abtrags des Bodens/der Auffüllung. Das betrifft:

- die Flächen **Bo I** und **Bo III** auf Grund des erhöhten Gehaltes an Benzo(a)pyren (BaP) über den Prüfwerten der BBodSchV<sub>neu</sub> für Kinderspielflächen und auch für Wohngebiete,
- die Fläche des ehemaligen Kohlelagerplatzes (Im Bereich **Bo II** wurden zwar bezüglich der untersuchten Parameter keine Überschreitungen von Prüfwerten der BBodSchV<sub>neu</sub>, jedoch ein hoher Gehalt an EOX (Extrahierbare organisch gebundene Halogene) festgestellt. Die Ursache konnte bisher nicht ermittelt werden. Vermutlich kann dieser Wert auf die Zusammensetzung der angetroffenen Auffüllung, insbesondere der kohligen Anteile in dieser, zurückgeführt werden.),
- die Auffüllung östlich der Trafostation (**RKS 8/1** nur punktueller Aufschluss, inhomogene Auffüllung) und
- die Auffüllungen unter der Klempnerei (**RKS 2**) auf Grund des erhöhten Gehaltes an MKW.

Kenntnisdefizite bestehen bezüglich

- der Fläche östlich der Trafostation,
- der Ausbreitung der festgestellten Belastung unter der Klempnerei (derzeitiger Farbspritzraum),
- weiterer (lokale) Belastungen insbesondere unter der ehemaligen Maschinenhalle,

(Unter den Gebäuden, in denen Metallverarbeitung erfolgte, sind vergleichbare Belastungen zu erwarten, wobei diese mutmaßlich an die Auffüllung/obersten Bodenschichten gebunden sein werden. Ein tieferes Eindringen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.),

- der Nutzung und der sich daraus ergebenden ggf. möglichen Schadstoffbelastungen im unterlagernden Boden und
- der Untergrundsituation unter der Trafostation (Hohlraum flächig?).

Im Sanierungsplan vom 14.02.2024 sind die o.g. Maßnahmen aufgeführt. Die Beseitigung der Schadstoffbelastungen ist im Rahmen der Baufeldfreimachung geplant. Durch deren ingenieurtechnische Begleitung können ggf. erforderliche Maßnahmen zeitnah festgelegt und baubegleitend umgesetzt werden.

Nach dem Aushub/dem Abtrag aller für die Nachnutzung ungeeigneten Böden ist zur Beweissicherung eine Flächenbeprobung im Sinne der BBodSchV<sub>neu</sub> durchzuführen. Nach Auswertung der Ergebnisse der Flächenbeprobung erfolgt eine abschließende Gefährdungsabschätzung zur Beurteilung, ob das Sanierungsziel erreicht wurde. Ist dies der Fall, kann der Altstandort im Sächsischen Altlastenkataster archiviert werden. Archiviert im SALKA heißt, dass keine weitere Bearbeitung nach BBodSchG mehr erforderlich und auch zukünftig nicht zu erwarten ist.

Im Bebauungsplan wurde der Altstandort nach § 9 Abs. 5 Punkt 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Da die Sanierung bereits begonnen hat, ist damit zu rechnen, dass zum Satzungsbeschluss die Sanierung abgeschlossen sein wird. Mit Erreichen des Sanierungszieles und der Archivierung des Altstandortes im SALKA kann die Kennzeichnung entfallen.

### → Vorsorgender Bodenschutz

Im grünordnerischen Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom 10.01.2024 werden der Schutzgüter verbal-argumentativ beschrieben und bewertet.

Unter Punkt 2. 3 Bestandsanalyse Boden wird ausgeführt, dass die in den nicht versiegelten Bereichen anstehenden Böden für eine künftige Wohnnutzung hinsichtlich Schadstoffbelastungen geeignet sind. Bezugnehmend auf die BBodSchV<sub>neu</sub> ist diese Aussage nicht korrekt. Auf die obigen Ausführungen zur Altlastensituation wird verwiesen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden werden unter Punkt 3.3 beschrieben.

Da die Böden auf Grund der ehemaligen Bebauung und Flächenversiegelung sowie physikalischen Einwirkungen auf den Boden durch die Vornutzung mehr oder weniger stark verändert sind, sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, nicht mehr oder nur noch untergeordnet vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Plangebiet zum überwiegenden Teil bereits beeinträchtigt bzw. vollständig verloren gegangen und werden demzufolge nicht erst durch die Bebauung beeinträchtigt.

Durch die mit einer wohnbaulichen Nutzung vorgesehene Bebauung verschlechtert sich die Standortsituation im Hinblick auf das Schutzgut Boden gegenüber dem derzeitigen Zustand nur geringfügig. Der Anteil an versiegelter Fläche nimmt durch die unterbauten Flächen für Tiefgaragen zu, dafür sinkt jedoch der Anteil der oberflächlich versiegelten Flächen und der Anteil an begrünten Freiflächen steigt.

Gemäß Festsetzung 7.3 im Rechtsplan vom Januar 2024 ist für die Abdeckung eine Substratauflage von mindestens 0,50 m vorgesehen. Die fachgerechte Überdeckung von baulichen Anlagen am Ort des Eingriffs (Tiefgaragen) kann als Minimierungsmaßnahme angesehen werden, vorausgesetzt, dass für die Abdeckung weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial verwendet wird und der Aufbau der obersten 20 cm mit Oberbodenmaterial erfolgt.

Neben der Begründung/Bepflanzung der unterbauten Flächen werden eine Grünfläche entlang der Bahnstrecke sowie umfangreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für den Artenschutz festgesetzt. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sind diese Festsetzungen geeignet, vorhandene natürliche Bodenfunktionen zu erhalten bzw. in Verbindung mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wiederherzustellen. Auf Grund der Vornutzung der Flurstücke ist zum Teil keine oder nur eine geringmächtige durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden und muss in Bereichen zukünftiger Grünflächen bzw. als oberste Schicht auf dem Lärmschutzwall 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 nach §§ 6 und 7 BBodSchV<sub>neu</sub> sind die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV<sub>neu</sub> bzw. BM/BG der Klasse 0 Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten. Bei der Herstellung des Lärmschutzwalles unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht nach § 8 BBodSchV<sub>neu</sub> ist auf die Einhaltung der Werte nach Anlage 1 Tabelle 1, 2 bzw. 4 BBodSchV<sub>neu</sub> oder BM/BG der Klasse 0 bzw. 0\* Ersatzbaustoffverordnung zu achten.

Auch durch die weiteren Festsetzungen wie die wasserdurchlässige Bauweise von Zufahrten Stellplätzen und Fußwegen und die Festsetzungen bezüglich des Niederschlagswassers können insbesondere die negativen Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt und damit auf die natürlichen Bodenfunktionen vermindert werden.

## 36.22

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Oberirdische Gewässer sind im Bereich des B-Plans nicht vorhanden.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 1/2024, wird grundsätzlich zugestimmt, jedoch ist die Frage der Niederschlagswasserentsorgung nochmals unter Beachtung geänderter gesetzlichen Anforderungen zu prüfen:

Die interne Erschließung soll im Trennsystem erfolgen, der öffentliche Anschlusskanal ist jedoch ein Mischwasserkanal. Bei der Planung der Anlagen zur Niederschlagswasserableitung sind die Anforderungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Danach soll dieses ortsnah versickert oder, soweit möglich, direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für neu zu erschließende bzw. wesentlich zu ändernde Siedlungsflächen gelten grundsätzlich hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblattreihe A102, als allgemein anerkannte Regeln der Technik. Danach soll sich der kleinräumige Wasserhaushalt (Anteile Versickerung, Verdunstung, Abfluss) durch eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung am potenziell unbebauten Zustand der Grundstücke orientieren. Die Einleitung von Niederschlagswasser, welches nicht behandlungsbedürftig ist (Prüfung und Nachweisführung nach DWA-A102-2), in die Mischwasserkanalisation ist nur noch im Ausnahmefall zulässig.

Gemäß Vorgabe des ESC ist der Abfluss in das Kanalnetz auf 10% zu drosseln. Dennoch wird dabei das unbelastete Niederschlagswasser mit dem Abwasser vermischt, es kommt lediglich zu einer zeitlichen Streckung. Daher ist eine grundstücksbezogene dezentrale Niederschlagswasserentsorgung mit möglichst hohem Versickerungs- und Verdunstungsanteil vorzusehen. Die Festsetzung 7.6 zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern kommt diesem bereits entgegen.

Die Festsetzung 5.1 zum Niederschlagswasser sollte entsprechend wie folgt angepasst werden:

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu verbringen. Darüber hinaus ist Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht schadlos auf den Grundstücken verbracht werden kann, auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt mit einer Drosselvorgabe von 10% in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

## 36.21

### Grundwasser

Es sind Tiefgaragen vorgesehen. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand (Rammkernsondierungen im Baugrundgutachten), wird Grundwasser erst in einer Tiefe > 5 m angetroffen. Sollten die Tiefgaragen dennoch in den (Stau-) bzw. Grundwasserbereich hineinragen, so sind diese wasserdicht (z. B. Weiße Wanne) auszubilden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung (z. B. mittels Drainagen) ist wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S.1295) i. V. m. § 5 Abs. 1 WHG.

Die Grundwasserentnahmen zur Baugrubentrockenlegung, das Einbringen von Stoffen im Zuge der Herstellung der Baukörper sowie der dauerhafte Grundwasseraufstau bzw. Grundwasserumleitung durch die im Grundwasser errichteten Baukörper stellen Gewässerbenutzungen nach § 9 WHG dar, die gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Diese ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **Untere Naturschutzbehörde**

### 36.4

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

### Sachverhalt

Auf den Flurstücken 6/2 und 6/3 der Gemarkung Schönau sollen mehrere Mehrfamilienhäuser (3- bis 4-geschossig) sowie eine Tiefgarage errichtet werden. Dafür wird der Bebauungsplan Nr. 22/16 „Wohngebiet Karl-Drais-Straße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Plangebiet befanden sich verschiedene Bestandsgebäude, die sich in gewerblicher Nutzung befanden oder leer standen. Die Gebäude wurden im Januar 2024 vollständig abgerissen. Im Rahmen der Gebäudeabrisse war die Rodung von 8 Gehölzen geplant.

Umgeben wird das zu beplanende Gebiet im Süden durch die Bahnlinie Dresden – Werdau, östlich durch die Karl-Drais-Straße, nördlich durch eine sukzessiv geprägt Brachfläche und westlich durch eine Kleingartenanlage.

Insgesamt weist das Plangebiet eine geringe Durchgrünung auf. Die Konzentration an Bestandsgehölzen liegt an der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 6/3.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die folgenden zu prüfenden Unterlagen:

- Rechtsplan des Bebauungsplanes (Stand 01/2024)
- Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2024)

- Grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Stand 01/2024)
- Artenschutzbeitrag (Stand 01/2024)

## **Prüfung**

Auf dem Baugrundstück befindet sich kein der Unteren Naturschutzbehörde bekanntes gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG.

Lediglich an der nordwestlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 6/3 grenzt das als Streuobstwiese nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG deklarierte Flurstück 3 an.

Die zu beplanenden Flurstücke liegen nicht innerhalb und auch nicht in unmittelbarer Umgebung von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch die Fa. MEP Plan GmbH im Rahmen des Artenschutzbeitrages geprüft. Dabei wurden an den Bestandsgebäuden Nachweise sowie Potenziale für die Anwesenheit gebäudebewohnender Brutvogel- und Fledermausarten festgestellt. Für die Anwesenheit von Reptilien und Amphibien konnten keine Nachweise erbracht werden (S. 25 des Artenschutzbeitrages).

Innerhalb der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Artenschutzes unabhängig von der Art des Verfahrens zu berücksichtigen und entsprechende Festsetzungen zu treffen. Im aktuellen Entwurf werden die artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen lediglich als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.

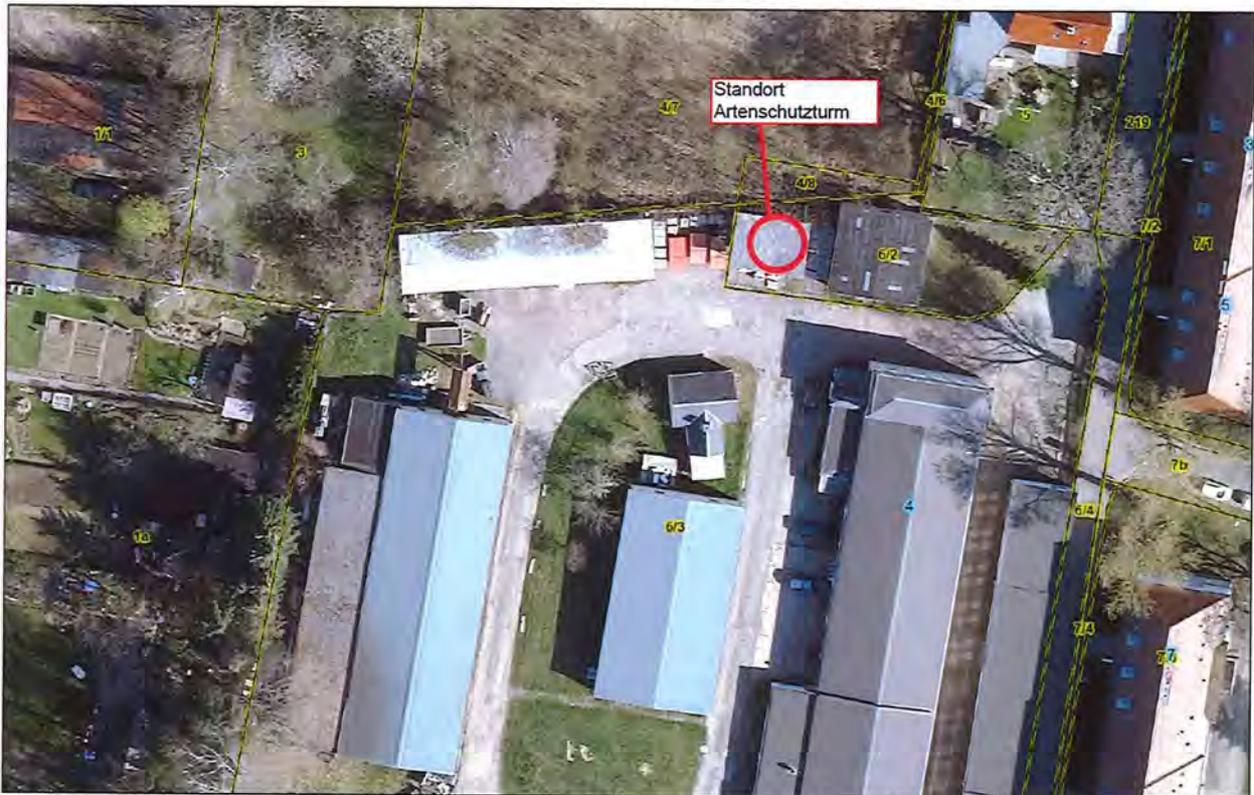
Da der Gebäudeabriss bereits erfolgte, ohne dass der der Bebauungsplan Rechtskraft entfaltet, wurde dem Vorhabenträger im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilt. Darin wurde in Abstimmung mit dem Gutachterbüro MEP Plan GmbH und dem Vorhabenträger die Schaffung von Ersatzniststätten und Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Tierarten in Form eines Artenschutzturmes festgesetzt. Damit sollen den gebäudebewohnenden Arten auf der Fläche mit engem zeitlichem Bezug neue Fortpflanzungsstätten angeboten werden und so die Annahmewahrscheinlichkeit erhöht werden.

### **Prüfergebnis und Forderung**

Die folgenden Punkte sind im Bebauungsplan Nr. 22/16 „Wohngebiet Karl-Drais-Straße“ anzupassen:

1. Der gesamte Punkt 1 Artenschutz ist in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen aufzunehmen
2. Der Punkt 1.4 Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren ist wie folgt anzupassen:
  - a) *Für die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Tierarten ist im westlichen Bereich des Flurstücks 6/2 der Gemarkung Schönau ein Artenschutzturm zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Darin sind mindestens die folgenden Niststätten für Brutvögel und Fledermausquartiere einzubauen:*
    - o 2x Nischenbrüterkästen
    - o 6x Mauerseglerkästen ohne Starensperre

- 9x Quartiere für spaltenbewohnender Fledermäuse



Des Weiteren sind an geeigneten Strukturen im Plangebiet in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bis zum Abschluss der Bebauung folgende Ersatznistkästen für Brutvögel anzubringen

- 4x Nischenbrüterkästen  
Nach Errichtung der geplanten Gebäude sind die Kästen an diesen anzubringen und dauerhaft zu erhalten
  - b) Die 5 Nistkästen, welche an den ehemaligen Bestandsgebäuden angebracht waren, sind nach Fertigstellung der Wohngebäude an diesen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch die folgenden Ersatznistkästen zu ersetzen, welche unmittelbar unterhalb der Dachkante (mind. 6 m Höhe) anzubringen und dauerhaft zu erhalten sind:
    - 5x Mauerseglernistkästen (z.B. Art. Nr. 418 der Fa. Naturschutzbedarf Strobel)
  - c) An geeigneten Gehölzen im Plangebiet sind die folgenden Nistkästen für Brutvögel anzubringen und dauerhaft zu erhalten:
    - 2x Kleinmeisenkasten (z.B. Art Nr. 00105/4 der Fa. Schwegler, Einflugloch max. 28 mm im Durchschnitt)
3. Der Punkt 1.5 Verminderung Kollisionsrisiko an Glasflächen ist wie folgt anzupassen:  
Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m<sup>2</sup> überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.  
Dies kann mittels hoch wirksamer 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) umgesetzt werden. Farbiges Glas, halbtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, **unbewegliche** Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind ebenfalls zulässig.“
4. Der Punkt 1.6 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel ist wie folgt anzupassen:

Die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes ist z.B. durch die Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Drosselgeräten auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für die Beleuchtung des Freiraums und der Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung oder LED-Lampen mit möglichst geringem Blaulichtanteil (zwischen 2200 und 2700 K), einer Abstrahlhöhe unter 3,50 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig. Abstrahlungen über die Horizontale sind unzulässig. Es sind ausschließlich abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigt.

5. Die Pflanzfläche 1 ist als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die dortigen Gehölze sollten als Grüngürtel und visuelle Barriere gegen die Bahnstrecke bzw. die Lärmschutzwand zusätzlich für den dauerhaften Erhalt festgesetzt werden. Sofern dies in den textlichen Festsetzungen nicht aufgenommen wird, ist stattdessen die folgende artenschutzrechtliche Formulierung aufzunehmen:

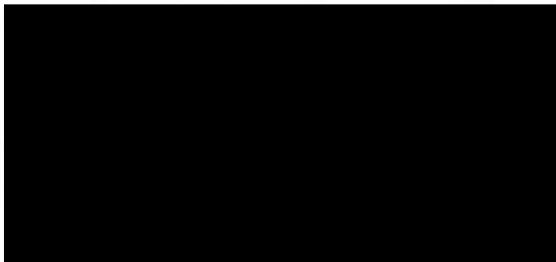
*„Vor der Fällung von Bäumen mit einer oder mehreren Baumhöhlen ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz zu beteiligen.“*

## **Hinweis**

### **Gehölzschutz**

Grundsätzlich ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG 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 Unteren 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.



37.3

St. 31 Chemnitz		Stadtplanungsamt		ZsA	
St	07. JUNI 2021				U
R	Bn				Schr
Wv	16000cht				06 z.K.
61.0	Termin:	Reg:	z.K.		
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10

Se – 03.06.2021  
Az.: 37.30.03-BPlan-XX

61.4

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XX**  
**„Wohngebiet Karl-Drais-Straße“**  
**- Beteiligung der Ämter zum Entwurf in der Fassung vom 25.05.2021 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf das Schreiben (E-Mail) vom 27.05.2021 des Ingenieurbüros Bauwesen GmbH Chemnitz ergeht seitens der Feuerwehr folgende Stellungnahme.

Die Feuerwehr stimmt dem geplanten Vorhaben zu.

Bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens sind nachfolgende Punkte zu beachten.

1. Die Löschwasserversorgung für das vorgesehene Gebiet ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Abschnitt 14 VwV-SächsBO verwiesen. Der Fließdruck bei Entnahme aus Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes muss minimal 1,5 bar betragen. Standorte von Hydranten sind so anzuordnen, dass in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle eine Feuerwehrbewegungsfläche eingeordnet werden kann.
2. Gemäß den eingereichten Unterlagen ist im oben genannten Plangebiet die Bebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage vorgesehen. Werden als zweiter Rettungsweg Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind entsprechende Anleiterstellen vorzusehen und zu planen sowie deren verkehrliche Erreichbarkeit zu sichern. Bei einem Einsatz tragbarer Leitern der Feuerwehr reicht entsprechend der SächsBO § 5 Abs.1 ein geradliniger Zu- oder Durchgang von der öffentlichen Verkehrsfläche zu rückwärtigen Gebäudeteilen. Diese Zu- bzw. Durchgangsmöglichkeit ist entsprechend den Erfordernissen der DIN 14 090 zu gewährleisten.
- 2.1 Liegen die Oberkanten der Brüstungen notwendiger Fenster (Rettungsfenster) oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der zuordenbaren Geländeoberfläche (Aufstellfläche Feuerwehr) und liegen diese an rückwärtigen Gebäudeseiten (Innenhof), so sind Zu- und Durchfahrten erforderlich. Für die Rettung von Personen über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge und Geräte der Feuerwehr zu planen und zu errichten. Beim Ausbau von Dachgeschossen zu Aufenthaltsbereichen ist unbedingt Rücksprache mit der Feuerwehr zu führen.
3. Können die Anforderungen an Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen nicht erfüllt werden, sind andere Maßnahmen zur Erfüllung der Forderung des § 33 (1-3) der Sächsischen Bauordnung nach zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen zu treffen. Im oben genannten Paragraphen sind Möglichkeiten zur Realisierung der zwei Rettungswege festgelegt.

4. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Neugestaltung von Außenanlagen müssen die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die Löschwasserversorgung für bestehende Gebäude und bauliche Anlagen gesichert bleiben. Sind Änderungen erforderlich, ist eine Abstimmung mit der Feuerwehr vorzunehmen.
  
5. Die Feuerwehrflächen müssen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.  
In diesem Zusammenhang verweist die Feuerwehr auch auf das Sächsische Amtsblatt, Sonderdruck Nr. 3 vom 30.04.12. Demnach sind Feuerwehrflächen mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI nach RStO 01 (bzw. Belastungsklasse Bk0,3 nach RStO 12) zu befestigen. Weiterhin ist die DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden.  
Sollen Feuerwehrflächen als Schotterrasen oder mit begrünbaren Belegen ausgeführt werden, so können diese nur akzeptiert werden, wenn die Vorgaben der FLL-„Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“, Ausgabe 2018 eingehalten werden. Insbesondere wird hier auf die Notwendigkeit einer regelmäßigen Betriebsüberprüfung hinsichtlich unzulässiger Humusbildung verwiesen.  
Neben den Ausführungsbedingungen muss auch der Unterhalt von Feuerwehrflächen geregelt werden, damit Flächen für die Feuerwehr dauerhaft und unter jeglichen Witterungsbedingungen als solche uneingeschränkt nutzbar sind. Flächen für die Feuerwehr sind auch durch geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen hinsichtlich der Freihaltung dauerhaft zu sichern.  
Wie Flächen für die Feuerwehr unter Einhaltung der geltenden Vorschriften und Normen unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen konkret zu planen und auszuführen sind, obliegt nicht der Bewertung durch die Feuerwehr sondern des autorisierten Fachplaners/ Fachfirma.  
Durch den Planer bzw. durch die Firma ist dann auch eine Bestätigung vorzulegen, dass die geltenden Vorschriften/Normen eingehalten wurden.
  
6. Weiterhin ist ggf. seitens der Stadt geplanten Einschränkungen für den öffentlichen Verkehrsraum, welche Auswirkungen für den Einsatz der Feuerwehr haben können, im Vorfeld mit der Feuerwehr abzustimmen. Zu diesen Einschränkungen können Fußgängerzonen und Außenbewirtschaftungen u. a. gehören. Aus diesen Einschränkungen können sich zusätzliche Anforderungen (z.B. zwei bauliche Rettungswege) an die angrenzenden Bauherren ergeben. Die Bauherren müssen dann rechtzeitig auf diese zusätzlichen Anforderungen seitens der Stadt hingewiesen werden.

Weitere Forderungen der Feuerwehr können sich nach Vorlage und Prüfung der Projekte für das Vorhaben ergeben.

Diese Stellungnahme befreit nicht von der Einholung der Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange, die von diesem Vorhaben berührt werden können.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag



61.2

Datum: 05.09.2022

Bearbeiter:

Tel.: -6128

AZ: 07\07-02\2216

61.4

### **Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22/16 Wohngebiet Karl-Drais-Straße, FS 6/2 und 6/3, Gemarkung Schönau**

Sehr geehrter

aus Sicht der Grünordnungsplanung ist Folgendes relevant und zu beachten:

- Das Plangebiet gehört nach geltendem LP zur Raumeinheit 7 / Chemnitz-West. Daraus resultierend gelten u.a. folgende ökologische Leitbilder und Ziele als Maßgaben für grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB mit Zuordnung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs- / Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - o Sicherung und Freihaltung von Kaltluft- / Frischluftbahnen
  - o Erhöhung des Grünflächenanteils
  - o Verbesserung des Angebotes für wohnumfeldsbezogene Erholung
- Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich der Planbereich in einer Wohnbaufläche in direkter Angrenzung an eine sonstige Grünfläche (Kleingartenanlage) und Bahnanlage.
- Die örtlichen Gegebenheiten – angrenzende Bahnlinie, Kleingartenanlage, Altlastenstandort (Verdachtsfläche) sowie das hohe Maß an Versiegelung und vorhandene Bestandsgebäude (Abriss geplant) - erfordern einen sensiblen Umgang und konkrete Betrachtungen des Areals.
- Im vorliegenden Antrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) werden nur vage und sehr unverbindliche Angaben zur Grünplanung gemacht, die im Laufe des Verfahrens zu vertiefen sind und einen verbindlichen Charakter erhalten müssen.

Entsprechend sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Die unter Punkt 4.6, 4.7, 4.8 bis 4.12 (Seite 12 ff., Antrag auf Einleitung des Verfahrens) genannten Maßnahmen sind zu konkretisieren, zu ergänzen und verbindlich umzusetzen,
- Vorhandenes Großgrün ist zu erhalten und in eine künftige Bebauung zu integrieren sowie durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen,
- Dach- und Fassadenbegrünungen – intensive Begrünung der Tiefgaragen und extensive Begrünung sonstiger Dachflächen bis 15 Grad Neigungswinkel – sind, sofern die Dachflächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden, umzusetzen. Solaranlagen sind kein Ausschlussgrund und können ergänzend installiert werden,
- Je 5 Stellplätze (überirdisch) ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß beschlossener Pflanzenauswahlliste der Stadt Chemnitz zu pflanzen,
- Generell ist der Versiegelungsgrad zu reduzieren, d.h. geringer zu halten als im derzeitigen Zustand (Entsiegelungsmaßnahmen).

Sämtliche genannte Zeile dienen als Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, des Regenrückhalts / -versickerung, der Verminderung und Kompensation von Flächenneuversiegelung sowie der ökologisch-ästhetischen Aufwertung des Areals und künftigen Wohnumfeldes.

## Fazit:

Die grünordnerischen Grundsätze laut § 1 und § 1a BauGB sind mittels eines Grünordnerischen Fachbeitrags (GOFB) gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG und § 7 SächsNatSchG zum vorhabengezogenen Bebauungsplan umzusetzen. Als Plangrundlage muss ein amtlicher Lage- und Höhenplan verwendet werden. Neben Flurstücksgrenzen, Wegen und Geländehöhen müssen der Baumbestand inklusive angrenzender Nachbarbäume mit Standort und Kronendurchmesser, usw. dargestellt sein.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung, ein Schallschutzgutachten und die Einschätzung des Handlungsbedarfs bzgl. der Altlastenverdachtsituation, ist notwendig und mit dem Umweltamt abzustimmen.

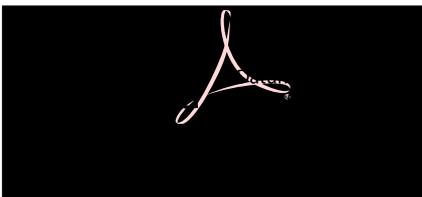
Folgende Mindestinhalte nach § 24 i. V. m. Anlage 5 HOAI 2021 muss der GOFB enthalten:

- o Darstellung, Beschreibung und Bewertung des Bestandes von Boden, Natur (Wasserhaushalt, Klima, Luft, Biotope, Tiere, Pflanzen) und Landschaft im Gebiet und in unmittelbarer Vorhabenumgebung,
- o Darstellung, Beschreibung und Bewertung der Planung sowie deren Eingriffsfolgen aufgrund der Versiegelung / Bebauung und Nutzungsänderung, Gegenüberstellung zum Bestand mit Bilanz der Flächenversiegelung / Bebauungsgrades vor und nach der Planung,
- o Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung,
- o Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und deren städtebauliche Begründung

Soweit geeignet, ist gemäß § 7 SächsNatSchG der GOFB in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Vorhabenträger hat nachweislich Fachplaner/Innen mit der Grünordnungsplanung zu beauftragen. Die Fachplanung ist rechtzeitig mit dem Stadtplanungsamt, SG Grünordnungsplanung abzustimmen. Wird im vB-Plan von den Inhalten des Landschafts- und des Grünordnungsplanes abgewichen, ist dies gemäß § 7 SächsNatSchG zu begründen.

Ich bitte Sie, meine Abteilung im weiteren Verfahren zu beteiligen und mir zu gegebener Zeit mitzuteilen, wie mit den einzelnen Hinweisen der vorliegenden Stellungnahme umgegangen wird.

Mit freundlichen Grüßen



63.3

Datum: 02.06.2021

Az:

Bearbeiter:

Tel.:

A 61

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XX "Wohngebiet Karl-Drais-Straße"

Baugrundstück: Karl-Drais-Straße  
Gemarkung: Schönau  
Flurstück: 6/2, 6/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihre Anfrage, bei uns eingegangen am 27.05.2021, teilen wir Ihnen mit:

Grundlage: - Anschreiben vom 27.05.2021  
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Planfassung 25.05.2021, 16 Seiten

Aus Sicht des Baugenehmigungsamtes bestehen gegen die Fortführung des geplanten Vorhabens, unter Beachtung der Hinweise, keine Einwände.

### Hinweise:

1. Die ausreichende Löschwasser- und Abwasserversorgung ist nachzuweisen.
2. Stellplätze sind nachzuweisen (§ 49 SächsBO), Besucherstellplätze sind zu errichten.
3. Die Feuerwehr (A37) ist im Verfahren zu beteiligen.
4. Vorgärten sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen (ohne Thuja).
5. Die GRZ ist festzulegen, ohne Überschreitungsmöglichkeit.
6. Denkmalschutz:
  - 6.1 Das Vorhaben erfolgt in der unmittelbaren Umgebung der Sachgesamtheit "Werkssiedlung der Wanderer-Werke", die gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) geschützt ist.

Lt. § 12 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG i.V.m. § 12 Abs. 3 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 oder Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

6.2 Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser direkt an der Karl-Drais-Straße müssen die Trauf- und Firstlinie der denkmalgeschützten Mehrfamilienhäuser direkt gegenüber übernehmen.

6.3 Die Konzeption zur Farb- und Oberflächengestaltung der Dachdeckung und der Fassaden der Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **Kosten - Interne Leistungsverrechnung -**

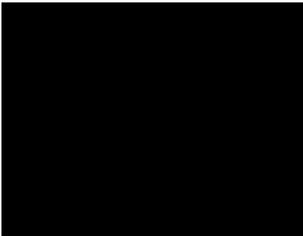
Für die Bearbeitung wurden auf Grundlage der DA 1008 - Arbeitsplatzkosten in der SVC - Kosten in Höhe von

Betrag EUR: 83,00

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



66

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	20. JUNI 2021 Bn					U
R						Sehr
Wv						Ds z.K.
61.0	Termin:	Reg.-Nr.		18528	z.K.	
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61/10	

23.06.2021

61

## Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens Schönau, Wohngebiet Karl-Drais-Straße

Sehr geehrter 

dem Antrag stimmen wir zu.

Im Ergebnis der testweisen Auswertung des „Standort-Werkzeuges nach Mobilitätsplan 2040“ ist das Plangebiet gut in die bestehende Infrastruktur integriert und nahmobiles bzw. ÖPNV-orientiertes Mobilitätsverhalten ist möglich (Anlage).

Zum Bebauungsplanverfahren möchten wir folgende Hinweise geben:

- Das mögliche Wohngebiet wird durch die als Ortstraße gewidmete Karl-Drais-Straße erschlossen ausreichend erschlossen.
- Für die innere Erschließung sind Privatstraßen festzusetzen.
- Entsprechend ist auch die Straßenbeleuchtung nicht öffentlich und privat mit einer Energie abzustimmen.
- Die Zufahrt / Anbindung an die Karl-Drais-Straße ist in den weiteren Planungsphasen detailliert mit dem Tiefbauamt abzustimmen.
- Gewässer oder Ingenieurbauwerke in Verantwortung des Tiefbauamtes sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Ein Planungsziel (Aufstellungsbeschluss) sollte die Sicherung künftiger Flächen für einen Gehweg an der Karl-Drais-Straße sein.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

**Anwendung Standort-Werkzeug  
Mobilitätsplan 2040**

**WG-Standort Karl-Drais-Straße“**

<b>Kategorie</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Entfernung in Meter</b>
Bildung	Krippe	1.400
	Kita	1.400
	Grundschule	1.500
	Weiterführende Schule	800
Freizeit / Erholung	Schwimmbad	3.000
	Sportstätte	600
	Grünanlage	1.500
	Kino / Theater	2.000
Mobilität im Umweltverbund	Bus-Haltestelle	270
	Tram-Haltestelle	700
	Bike-Sharing	2.000
	Car-Sharing	2.000
Versorgung	Discounter	250
	Vollsortimenter	1.600
	Drogerie	2.000
	Allgemeinmediziner	1.000

Kategorie	Merkmal	Bewertung			
		1	2	3	4
Bildung	Krippe	1			
	Kita	1			
	Grundschule		2		
	Weiterführende Schule			3	
Freizeit / Erholung	Schwimmbad		2		
	Sportstätte				4
	Grünanlage		2		
	Kino / Theater			3	
Mobilität im Umweltverbund	Bus-Haltestelle				4
	Tram-Haltestelle		2		
	Bike-Sharing	1			
	Car-Sharing	1			
Versorgung	Discounter				4
	Vollsortimenter	1			
	Drogerie	1			
	Allgemeinmediziner			3	
(1)	erreichte Punktzahl	6	8	9	12
(2)	erreichte Gesamtpunktzahl	35			
(3)	maximal mögliche Gesamtpunktzahl	64			
(4)	Quotient: (2) / (3) *100 (in Prozent)	~ 55			

Bewertungsergebnis	Interpretation	Handlungsempfehlung
51 – 75 Prozent	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort ist gut in die bestehende Infrastruktur integriert</li> <li>▪ nahmobiles bzw. ÖPNV-orientiertes Mobilitätsverhalten ist möglich</li> </ul>	Der Standort sollte aus verkehrsplanerischer Sicht weiterverfolgt und sofern möglich optimiert werden.

61.4

### Stellungnahme 66

hier: Entwurf Bebauungsplan Nr. 22/16 „Wohngebiet Karl-Drais-Straße“

---

Sehr geehrter

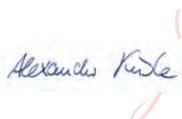
hiermit nimmt das Verkehrs- und Tiefbauamt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Der o.g. Vorgang und die im Zusammenhang bereitgestellten Unterlagen wurden geprüft. Dem Planvorhaben steht man grundsätzlich offen gegenüber. Zum dargelegten Vorhaben ergehen aber folgende Hinweise aus verkehrlicher Sicht:

- Die geplante Verkehrserschließung des Plangebietes durch Lieferverkehre, Rettungsfahrzeuge sowie Entsorgungsfahrzeuge sollte im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Es wird davon ausgegangen, dass die in der bereit gestellten Unterlage Anlage 4 zu B-157/2022, Seite 2, Lageplan Konzept dargestellte innere Erschließung ausschließlich für diese Zwecke vorgesehen sind. Eine Befahrung durch Anlieger- oder Besucherverkehr ist nicht vorgesehen. Die Befahrung ist im Einrichtungsverkehr zu organisieren. Flächen für Müllentsorgung, Radstellplätze sowie Besucherparkplätze sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbindung im Plan zu definieren. Die Ausführungen im Begründungstext sind dahingehend zu ergänzen.
- Auf Grund der sich neu ergebenden verkehrlichen Situation im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ist entlang der Karl-Drais-Straße, zwischen Zufahrt Plangebiet/Tiefgarage und Peter-Mitterhofer-Straße, der Begegnungsfall Pkw-Lkw unter eingeschränkten Bewegungsspielräumen gemäß RSt 06 sicher zu stellen. Die Bebauung/Baugrenzen sind dahingehend anzupassen.
- Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Zufahrt) ist detailliert mit dem VTA abzustimmen und nach Fertigstellung durch dieses abnehmen zu lassen. Ansprechpartner hierfür ist Frau Schneider (66.3).
- Die Unterlagen zum B-Plan sind dringend dahingehend zu ergänzen, dass alle Häuser mit Glasfaser erschlossen werden, sodass kein späterer Ausbau durch die Stadt Chemnitz erforderlich wird.
- Hinsichtlich des zu erwartendem Baustellenverkehrs ist im Vorfeld eine Beweissicherung über den Zustand der Karl-Drais-Straße zu erstellt. Schäden, welche danach eindeutig dem Bauvorhaben zuzuordnen sind, sind durch den Vorhabenträger instand zu setzen.

Die Hinweise sind in den Unterlagen zum B-Plan zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen,

 Datum:  
2024.04.26  
09:51:57 +02'00'

Alexander Kirste  
amtierender Amtsleiter

67 – Grünflächenamt

zwV	Stadt Chemnitz Stadtplanungsamt					ZdA
St	12. APR. 2024 3085					U
R						Schr
Wv						DB z.K.
61.0						Termin:
61.1	61.2	61.3	61.4	61.5	61.10	

04.04.2024

61 – Stadtplanungsamt

### Stellungnahme

B-Plan Nr. 22/16 „Wohngebiet Karl-Drais-Straße“

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

grundsätzlich bestehen seitens des Grünflächenamtes keine Einwände zum Entwurf des B-Plans. Auf dem angrenzenden Flurstück 1a der Gemarkung Schönau befindet sich die Kleingartenanlage „Alte Ziegelei“. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Abstandflächen geplanter Gebäude und baulicher Anlagen innerhalb der Plangebietsfläche befinden und sich nicht auf die stadteigenen Flurstücke erstrecken.

Folgende Stellungnahme des Stadtverbandes Chemnitz der Kleingärtner e.V. ist zu berücksichtigen:

Grundsätzlich gibt es von unserer Seite keine Einwände. Besonderes Augenmerk sollte laut dem Verein Alte Ziegelei e. V. auf die Entwässerung des Geländes gelegt werden. Hier ist eine Absicherung notwendig, da es früher schon zu einem unkontrollierten Abfluss von Regenwasser über die Abhänge der Gartenanlage auf die Pachtfläche kam. Auch wenn im Plan die Aufnahme von 90 % des Niederschlagswassers auf den Grundstücken festgelegt wurde, bittet der Verband darum, auf diesen Punkt explizit in der Stellungnahme hinzuweisen.

#### Hinweis zum Baumschutz

Im südlichen Bereich sind innerhalb der privaten Grünfläche zwei Bäume zum Erhalt festgesetzt, welche unmittelbar an die Gleisanlage der Bahn angrenzen. Es ist zu prüfen, ob ein Erhalt dieser beiden Standorte sinnvoll ist. Zum einen werden seitens der Deutschen Bahn regelmäßig Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt, wodurch starke Rückschnitte an den Bäumen notwendig werden. Zum anderen wird durch den Bau der Lärmschutzwand trotz der vorgesehenen Versprünge stark in den Wurzelbereich der Bäume eingegriffen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]