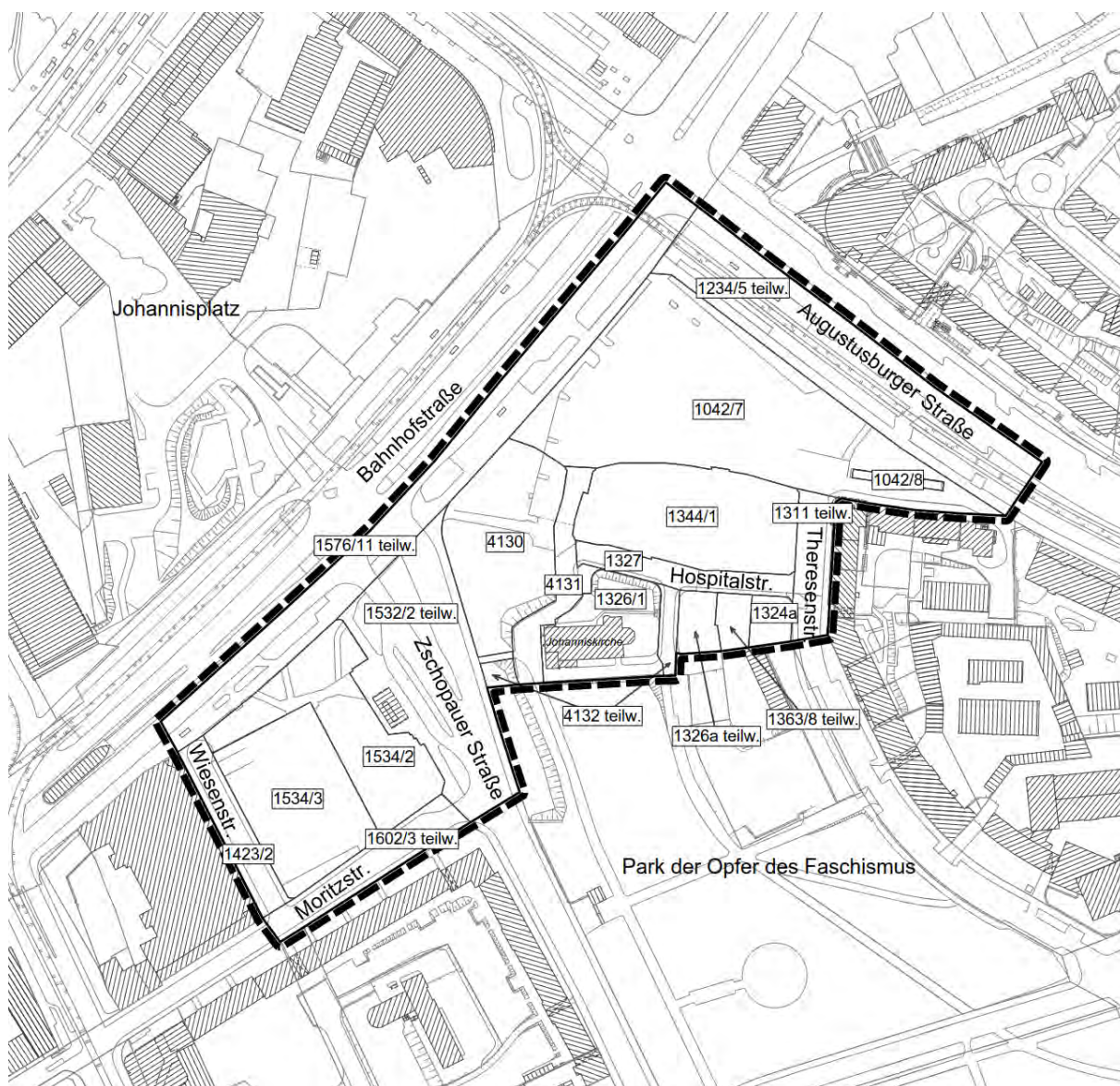


Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“

Begründung zum Entwurf



Stand: Mai 2018

INHALT

1	ANLASS DER PLANUNG	4
2	PLANGEBIET	4
2.1	Lage und Größe	4
2.2	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
3	PLANERISCHE VORGABEN	5
3.1	Landesentwicklungsplan und Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Rahmenplan Stadtzentrum	6
3.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	6
3.5	Baudenkmäler	7
3.6	Werbesatzung	7
4	PLANUNGSZIELE UND ENTWICKLUNGSSCHRITTE	7
4.1	Allgemeine Zielstellung.....	7
4.2	Gutachterverfahren zur "Weiterentwicklung der Innenstadt im Umfeld der Bahnhofstraße und Brückenstraße"	8
4.3	Städtebaulicher Entwurf.....	9
4.4	Investorenauswahlverfahren.....	9
5	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	10
5.1	Verkehrsuntersuchung Johannisvorstadt	10
5.2	Äußere Verkehrserschließung	10
5.3	Innere Verkehrserschließung.....	10
5.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
5.5	Ruhender Verkehr	11
5.6	E-Mobilität	11
6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	11
6.1	Stromversorgung	11
6.2	Trinkwasserversorgung	11
6.3	Löschwasser.....	12
6.4	Entwässerung.....	12
6.5	Wärmeversorgung.....	12
6.6	Abfallentsorgung.....	12
7.	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	12

7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
7.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, sowie Gemeinschaftsanlagen.....	17
7.1.5	Verkehrsflächen	18
7.1.6	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
7.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
7.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
7.2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
7.3.1	Dächer und Dachaufbauten	22
7.3.2	Fassaden	22
7.3.3	Einfriedungen.....	24
7.4	Nachrichtliche Übernahme	24
7.4.1	Denkmalschutz	24
7.5	Hinweise.....	24
8.	UMWELTBERICHT.....	26
8.1	Einleitung	26
8.1.1	Ziele und Inhalte des B-Planes	26
8.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ..	27
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
8.2.1	Bestandsaufnahme (IST) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN)	30
8.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	41
8.2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	43
8.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
8.3.	Zusätzliche Angaben	43
8.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	43
8.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	44
8.4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45

1 ANLASS DER PLANUNG

Ausgehend von der identitätsstiftenden Bedeutung einer attraktiven City für Stadt und Region verfolgt die Stadt Chemnitz die Wiederbelebung und Stärkung der Innenstadt mit oberster Priorität.

Seit Mitte der 1990er Jahre hat sich eine dynamische Entwicklung vollzogen. Neben der stadträumlichen Arrondierung wurde damit begonnen, citytypische Funktionen in die Innenstadt zurückzuholen und die Kernstadt sowohl als Einkaufsinnenstadt aber auch als multifunktionaler Standort für Wohnen, Kultur, Freizeit, Gastronomie und Dienstleistungen zu entwickeln. Die Aufenthaltsqualität wurde wesentlich erhöht, der öffentliche Raum neu gestaltet. Trotz der erzielten Erfolge ist es notwendig, weitere Schritte zur Belebung der Chemnitzer Innenstadt zu planen und umzusetzen.

Aus diesem Grund führte die Stadt Chemnitz in den Jahren 2014 und 2015 ein Gutachterverfahren zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt im Umfeld der Bahnhof- und der Brückenstraße durch. Auf Basis des Siegerentwurfs des Büros lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH sollen die Grundzüge für die städtebauliche Weiterentwicklung der Chemnitzer Innenstadt festgelegt werden.

Der Bebauungsplan „Neue Johannisvorstadt“ umfasst die Bereiche angrenzend an das Kaufhaus Tietz und an die Johanniskirche/den Park der ODF und setzt somit nur einen Teil der Ergebnisse des Gutachterverfahrens um.

2 PLANGEBIET

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Chemnitz zwischen Bahnhofstraße, Moritzstraße, Theresenstraße und Augustusburger Straße in der Gemarkung Chemnitz. Es wird im Norden von der Augustusburger Straße, im Westen von der Bahnhofstraße und im Süden von der Moritzstraße und dem Park der Opfer des Faschismus (Park der OdF) begrenzt.



Luftbild | **Abbildung 1**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1432/2, 1534/3, 1534/2, 4130, 4131, 1326/1, 1327, 1344/1, 1042/7, 1042/8, sowie Teile der Flurstücke 1234/5, 1311, 4132, 1602/3, 1532/2, 1576/11 der Gemarkung Chemnitz und damit eine Fläche von ca. 5,55 ha. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

Mit Erarbeitung des Vorentwurfs erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereiches. Die Flurstücke 1324a, 1363/8 und 1326a sind nun nicht mehr Teil des Bebauungsplans, da für sie kein konkreter baulicher Planungsbedarf besteht.

Stadträumlich befindet sich das Plangebiet in einer exponierten Lage unmittelbar am Rande des Innenstadtkernbereiches außerhalb des inneren Zentrums. Es erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße, sodass von einer zukünftigen Bebauung eine prägende Wirkung auf den Stadtraum entlang des Innenstadtrings ausgeht. Zugleich bildet es ein Bindeglied zwischen dem östlich angrenzenden Stadtteil Lutherviertel und der Innenstadt.

2.2 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet wird durch ebenerdige Parkplatzanlagen mit den entsprechenden Verkehrserschließungen dominiert. Im Kreuzungsbereich Zschopauer Straße/Bahnhofstraße liegt eine kleinflächige Grünanlage. Diese Anlage ist im funktionalen Zusammenhang mit dem Park der OdF realisiert worden und verbindet über eine Fußwegeachse diesen mit den Verknüpfungspunkten im Zentrum. In Nähe zum Knotenpunkt Zschopauer Straße/Bahnhofstraße ist zudem ein Imbiss ansässig, für den derzeit ein neuer Standort gesucht wird. Als einziger markanter Baukörper liegt auf einer Geländestufe im Süden des Plangebietes die Johanniskirche im Übergangsbereich zum dahinterliegenden Park der OdF.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich heterogen dar. Im Westen verläuft mit der als Bundesstraße klassifizierten Bahnhofstraße eine große Verkehrsader, die das Plangebiet räumlich von der Innenstadt abtrennt. Die gegenüberliegende Seite der Bahnhofstraße ist zum Großteil in Höhe des Plangebietes nicht bebaut, weiter nördlich schließt sich das Staatliche Museum für Archäologie Chemnitz an. Zudem befinden sich hier weitere potenzielle Baufelder für die Innenstadtbauung (F4 und F3).

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Kreuzung von Bahnhofstraße und Augustusburger Straße ein 15-geschossiges Wohngebäude mit einer Büronutzung im Erdgeschoss. Östlich davon steht ein 7-geschossiges Bürogebäude.

Im Osten schließt sich entlang der Theresenstraße 4- bis 6-geschossige Wohnbebauung, mit zum Teil gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss an. Der Südosten des Plangebietes wird vom Park der OdF begrenzt, im Südwesten schließt sich die Moritzstraße mit einer 5-geschossigen Wohnbebauung an. Im Westen bildet DASTietz die Grenze zum Planungsgebiet.

3 PLANERISCHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 werden Handlungsschwerpunkte der LEP-Fortschreibung als Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert. Der Abschnitt Raumstrukturelle Entwicklung beschreibt und begründet für die Entwicklung von Oberzentren wie Chemnitz folgendes:

Z 1.3.6 Oberzentren sind die Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau und Plauen. Die Oberzentren sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren, die auf Grund ihrer Größe und Komplexität sowie ihrer Ausstattung mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mit hochqualifizierten und spezialisierten Dienstleistungen und Waren des höheren Bedarfs eine überregionale und landesweite oder internationale Bedeutung besitzen.

Mit dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008) als auch mit dem Planentwurf zum Regionalplan Region Chemnitz (Auslegungsbeschluss vom 15.12.2015) werden diese raumordnerischen Ziele weiter untersetzt.

Entsprechend den Aussagen der übergeordneten Planungen kommt der Stärkung der großstädtischen Attraktivität von Chemnitz sowie dem Ausbau der Innenstadtfunktionen und der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung zu. Auf Grund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Chemnitzer Innenstadt sowie den potentiell möglichen Nutzungen auf der Fläche kann und muss das Plangebiet einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Oberzentrums leisten.

Der Regionalplan nimmt in seinen Plansätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz in seiner jeweils aktuellen Fassung. Somit erhalten der darin verankerte Schutz und die Entwicklung der ausgewiesenen Versorgungsbereiche auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten besonderes Gewicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen sind die Baufelder E3 und E4 als gemischte Baufläche dargestellt.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens war das Baufeld E4 im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung dargestellt. Das Baufeld E4 ist erst mit der Ausschreibung des Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt als potenzielles Baufeld in der Innenstadt hinzugekommen. Die neue Planung zielte auf die Entwicklung einer gemischten Baufläche ab. Der neu geplanten Nutzungsvielfalt sollte der Vorrang gegenüber einer Grünflächenentwicklung an diesem Standort gegeben werden. Dementsprechend leitete sich das Erfordernis ab, den FNP in dem gekennzeichneten Bereich von Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage in eine gemischte Baufläche zu ändern.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde am 10.11.2015 der Aufstellungsbeschluss zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich „Neue Johannisvorstadt“ im Stadtteil Zentrum gefasst. Das Änderungsverfahren des FNP wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt; die Änderung ist seit August 2017 wirksam.

3.3 Rahmenplan Stadtzentrum

Das an DASTietz angrenzende Areal ist im vom Stadtrat am 13.07.2005 beschlossenen Rahmenplan Stadtzentrum als Baufeld E3 ausgewiesen. Zur Arrondierung der Innenstadt ist eine Bebauung an diesem Standort grundsätzlich wünschenswert.

Der bislang verfolgte Weg in der Innenstadtentwicklung, von innen nach außen zu wachsen, sollte dabei jedoch beachtet werden. Planungsziel für die Fläche ist entsprechend dem Rahmenplan eine im Mittel 6-geschossige straßenbegleitende Blockrandbebauung mit der Möglichkeit, auch den Blockinnenbereich zu überbauen bzw. zu versiegeln. Daher sollen auch im Bauleitplan klare straßenbegleitende Baufluchten festgesetzt werden.

Die Fläche westlich des Zschopauer Straße ist im Rahmenplan von 2005 noch keine potenziell festgesetzte Baufläche. Die bisherigen Stellplätze sollen hier einer Erweiterung des Parks der OdF weichen.

Die Inhalte des Rahmenplans werden durch die angestrebten Planungsziele des Bebauungsplanes präzisiert und z. T. an die aktuellen Erfordernisse angepasst.

3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Am 07.12.2016 wurde durch den Stadtrat das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das vorliegende „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016“ schreibt die bisherige Beschlusslage zum Zentrenkonzept (Stadtratsbeschluss B-319/2011 vom 09.11.2011, Stadtratsbeschlüsse B-153/2006 vom 11.10.2006, B-338/2008 vom 26.11.2008 und B-446/2009 vom 16.12.2009) fort.

Wesentliches Ziel ist demnach die Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion. Der Verkaufsflächenanteil der Zentren und dabei wiederum insbesondere der Innenstadt ist gemessen an dem umfangreichen Gesamtverkaufsflächenbestand der Stadt Chemnitz noch zu gering ausgeprägt. Die Entwicklung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher unbedingt auf die Innenstadt zu fokussieren, um den Innenstadtkernbereich als wichtigsten shoppingorientierten Einzelhandelsstandort von Chemnitz noch stärker zu positionieren und auszubauen.

Das Plangebiet befindet sich im als A-Zentrum definierten Kernbereich der Innenstadt, welcher mit Beschluss vom Dezember 2016 um die perspektivisch zu entwickelnden Baufelder E3, E4, G und J5 in seiner ursprünglichen Fassung erweitert wurde.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht folgende Entwicklungsempfehlungen für die Baufelder E3 und E4 vor:

- E3: Ergänzende Nutzungen zum „Tietz“ schaffen: freizeitorientierte Nutzungen, Erlebnisgastronomie, Kultur und Einzelhandel, in den oberen Geschossen Wohnen ggf. ergänzt durch Büronutzungen
- E4: Einzelhandel in den Erdgeschosslagen, Großer Ankerbetrieb als Frequenzbringer für die Innenstadt denkbar (VKF > 2.000 qm), Wohnnutzungen in den Obergeschossen

3.5 Baudenkmäler

Im Plangebiet befindet sich die Johanniskirche, welche zusammen mit dem zugehörigen Kirchhof als Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG unter Denkmalschutz steht.

3.6 Werbesatzung

Für das Baufeld E3 ist die seit 14.11.2001 rechtskräftige Werbesatzung gültig.

4 PLANUNGSZIELE UND ENTWICKLUNGSSCHRITTE

4.1 Allgemeine Zielstellung

Das Plangebiet, derzeit größtenteils durch zwei öffentliche Parkplatzanlagen sowie als Grünanlage genutzt, soll zur weiteren Entwicklung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Bindungen des Ortes einer den umgebenden innerstädtischen Strukturen angepassten gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zugeführt werden.

Dabei ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Die Erkenntnisse aus der aktuell in Arbeit befindlichen Fortschreibung werden in das Bauleitplanverfahren einfließen.

Weitere Planungsziele sind:

- die städtebauliche Integration der Bahnhofstraße durch eine boulevardartige Grüngestaltung bei gleichzeitiger Gewährleistung der verkehrlichen Funktionsfähigkeit,
- die Berücksichtigung der Verkehrsplanungsstudie zur kompakteren Gestaltung des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Zschopauer Straße/Johannisplatz,
- die Prüfung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs,
- die Berücksichtigung und Integration der denkmalgeschützten Johanniskirche mit Kirchhof, Park der Opfer des Faschismus (historischer städtischer Friedhof),

- die Schaffung einer Vielzahl von miteinander verbundenen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie Besucher.

Der Bebauungsplan Nr. 15/17 hat somit das Planungsziel, die grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebietes zu schaffen.

4.2 Gutachterverfahren zur "Weiterentwicklung der Innenstadt im Umfeld der Bahnhofstraße und Brückenstraße"

Zur Belebung der Innenstadt hatte die Stadt Chemnitz im Zuge eines Gutachterverfahrens vier aus Stadtplanern, Architekten sowie Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern bestehende Teams mit der Entwicklung von Gestaltungsideen für die städtebauliche Weiterentwicklung der Innenstadt im Umfeld der Bahnhof- und der Brückenstraße beauftragt. Das Gutachterverfahren fand von Dezember 2014 bis Anfang Juni 2015 statt.

Zwischenergebnisse wurden in einer ersten Planungswerkstatt Anfang März 2015 von den teilnehmenden Büros vorgestellt, im Gutachtergremium erörtert sowie Empfehlungen für die abschließende Bearbeitung entwickelt. Neben Fachexperten aus Städtebau, Freiraumplanung, Verkehr und Immobilienwirtschaft wirkten im Gutachtergremium Vertreter aller Fraktionen des Stadtrates sowie Interessenvertreter der innerstädtischen Wirtschaft mit.



Städtebaulicher Entwurf Iohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh | **Abbildung 2**

Am 03.06.2015 fand die zweite und zugleich abschließende Planungswerkstatt statt, in der die Teams ihre Ergebnisse vorstellten und begründeten. Der erste Preis ging einstimmig an das Büro Iohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München/Magdeburg in Partnerschaft mit Iöhle Neubauer Architekten bda, Augsburg und Ambrosius Blanke Verkehrsinfrastruktur, Bochum.

Der Siegerentwurf diene als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planungen für die Baufelder E3 und E4 wurden in einem angepassten städtebaulichen Entwurf übernommen und in einem ersten Vorentwurf für einen Bebauungsplan präzisiert.

4.3 Städtebaulicher Entwurf

Auf Basis der 2015 erarbeiteten Ergebnisse des Gutachterverfahrens sollen künftig im Bereich des Plangebietes gemischte Nutzungen aus Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen entwickelt werden.

Entlang der Bahnhofstraße sollen zwei neue Quartiere entstehen, wobei die neu geplanten innerstädtischen Wohnlagen durch Geschäfts- oder Parkhäuser von den hochbelasteten Straßen abgeschirmt werden. Die neuen Quartiere sollen unter Einbeziehung der prägenden Bestandsgebäude des Kulturkaufhauses DASTietz und der Johanniskirche zur Identifikation und Steigerung der Aufenthaltsqualität durch kleinere Quartiersplätze mit Ladenzonen in den Erdgeschossen gegliedert werden.

Die Baukörper wurden entsprechen des vorliegenden Entwurfs aus dem Gutachterverfahren übernommen. Auf Grund der enorm breiten Straßenfluchten im Bereich der Bahnhofstraße und Augustusburger Straße wurden die Baukörper zu den Straßen hin vergrößert.

Zusätzlich sollen zweireihig geführte Baumreihen der optischen Verkleinerung des Straßenraums dienen.

In den straßenabgewandten Teilen der Gebäude entlang der Bahnhofstraße und Augustusburger Straße und den Gebäuden an der Moritzstraße und Theresenstraße sollen unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen entwickelt werden. Durch die innerstädtische Lage mit Nähe zur Infrastruktur der City und der unmittelbaren grünen Umgebung des Parks der OdF kann hier auf unterschiedliche Nutzungsansprüche zukünftiger Bewohner eingegangen werden. Erdgeschossig sollen platzseitig großzügig verglaste Ladenzonen entstehen, welche sich zum Quartiersplatz hin orientieren und diesen beleben sollen. In den Baukörpern entlang der Bahnhofstraße/Augustusburger Straße ist zudem eine vollständige Überbauung der Erdgeschossbereiche der Baufelder denkbar.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Schaffung einer Vielzahl von miteinander verbundenen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die künftig im Quartier wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie Besucher.

Die Johanniskirche stellt den stadtgeschichtlichen Bezug zu der über Jahrhunderte außerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer gelegenen ehemaligen Johannistorstadt her. Die denkmalgeschützte Kirche und der zugehörige Kirchhof werden im Bestand erhalten und in die umliegenden Planungen integriert. Eine breite Rampe aus Richtung der Innenstadt ermöglicht einen neuen barrierefreien Zugang zur Kirche, Rasenstufen am zukünftigen Platz laden zum Verweilen ein und bilden das Bindeglied zwischen Kirche und Neuplanung.

4.4 Investorenauswahlverfahren

Mit Stadtratsbeschluss vom 13.04.2016 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die Innenstadtquartiere E3 und E4 zum Zwecke des Verkaufs und der baulichen Entwicklung auszu-schreiben und im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens die AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG zur Durchführung der beiden Verfahren vertraglich zu binden.

Mit dem Grundsatzbeschluss zu den Innenstadtquartieren E3 und E4 vom 20.09.2017 im Stadtrat wurde der Grundstein für die Verkaufsverhandlungen mit den Investoren gelegt. Für das Innenstadtquartier E4, Baufelder 1 und 2, soll ein Kaufvertrag mit der SIMMEL AG aus Chemnitz und für das Innenstadtquartier E4, Baufelder 3 und 4, sowie für das Innenstadtquartier E3, Baufelder 5 und 6, einen Kaufvertrag mit der HANSA Real Estate Beteiligungs AG aus Leipzig ausgehandelt werden.

Die Entwürfe zu den einzelnen Quartieren befinden sich aktuell noch in Bearbeitung. Ein aktueller Stand der Investorenentwürfe ist in den Anlagen 6 und 7 dem Bebauungsplanentwurf beigelegt.

5 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Entwicklung der Baufelder E3 und E4 als Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsstandort erfordert eine verkehrliche Erschließung der Baufelder im Kraftfahrzeugverkehr und damit einhergehend eine Optimierung der Knotenpunkte. Die Planungen rund um das Baufeld E3 sind bereits abgeschlossen und Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Da die Entwürfe zu den einzelnen Baukörpern im Baufeld E4 noch nicht abgeschlossen sind, kann zum aktuellen Zeitpunkt keine genaue Abgrenzung der verschiedenen Verkehrsbereiche getroffen werden. Aus diesem Grund ist die Fläche zwischen den einzelnen Baukörper im Entwurf zum Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ohne jegliche Differenzierung dargestellt. Zum Satzungsbeschluss wird dem Bebauungsplan ein Entwurf über die Verkehrsflächen und die Freiraumgestaltung beigelegt.

5.1 Verkehrsuntersuchung Johannistorstadt

Die durch das Büro SHP Ingenieure durchgeführte Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Johanniskarree/Neue Johannistorstadt ist auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und den ersten Entwürfen der Investorenentwürfe entstanden.

Ziel der Untersuchung war eine Prognose der Verkehrserzeugung der Baufelder, die Ableitung einer Verkehrsverteilung, die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen und die Anpassung des Straßenraumentwurfes.

Die Ergebnisse der Planungen zum Kreuzungsbereich Zschopauer Straße/ Bahnhofstraße und Moritzstraße/ Zschopauer Straße sind im Entwurf des B-Plans bereits übernommen.

Die genaue Lage des neuen Kreuzungspunktes Theresenstraße/ Augustusburger Straße ist noch nicht abschließend geklärt. Eine Festsetzung der Lage kann erst nach Abschluss der Hochbauplanungen und der damit einhergehenden Verortung der Tiefgaragenzufahrten des Baukörpers MK 1 und MK 2 erfolgen.

5.2 Äußere Verkehrserschließung

Die Johannistorstadt (E4) wird bisher nur über die Bahnhofstraße (rechts rein, rechts raus) sowie über eine Wohnstraße (Theresenstraße) erschlossen. Für eine optimale Entwicklung des Quartiers ist eine Anbindung der Johannistorstadt aus und in alle Richtungen notwendig. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, soll die Theresenstraße in Zukunft an die Augustusburger Straße angeschlossen werden.

Der Knotenpunkt Zschopauer Straße/Bahnhofstraße wird in den Planungen deutlich kleiner dimensioniert. In Anbetracht der Weiterentwicklung der Innenstadt und einer zukünftigen Bebauung der Baufelder F4 und F3 wird auch die Zufahrt des Johanniskarrees umgestaltet und in nordöstliche Richtung verlegt. Die Lage der Gebäude und die Knotenpunktgeometrie erfordern aus der Zschopauer Straße eine Verschwenkung in das Johanniskarree.

Die Anbindung des Baufeldes E3 auf dem ehemaligen Tietzparkplatz soll zukünftig über eine signalisierte Einmündung geregelt werden. Ein Linkseinbiegen aus der Moritzstraße in die Zschopauer Straße wird somit zukünftig möglich sein.

5.3 Innere Verkehrserschließung

Die Gebäude des Baufeldes E3 werden über die Moritzstraße bzw. über die gemeinsame Tiefgarage der beiden Baukörper erschlossen.

Die Gebäude des Baufeldes E4 werden über die Theresenstraße, bzw. über eine Mischverkehrsfläche zwischen Bahnhofstraße und Theresenstraße in Lage des Gablenzbachkanals

erschlossen. Die Verbindung dient der Erreichbarkeit der Tiefgaragen der Baukörper 1-4 und nicht als Abkürzung für möglichen Durchgangsverkehr. Aus diesem Grund wird der Anschluss der Mischverkehrsfläche an die Bahnhofstraße und die Theresenstraße über eine Gehwegüberfahrt erfolgen.

Die Erschließung der Johanniskirche und des Grünpflegestützpunkts (Theresenstraße 6) erfolgt weiterhin in Lage der Hospitalstraße. Um vor der Johanniskirche einen Quartiersplatz gestalten zu können, wird die Zufahrt zur Johanniskirche auf den Hauptzugang vom Park der OdF verlegt.

5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf dem Baufeld E3 vor dem Kaufhaus Tietz soll ein Fußgängerbereich geschaffen werden, welcher vor allem als Aufenthaltsbereich, aber auch zur zeitlich beschränkten Anlieferung kleinerer Geschäfte und Anwohner der Gebäude dienen. Ähnlich soll der Innenbereich auf dem Baufeld E4 im Bereich der Johanniskirche gestaltet werden. Ein differenzierter Freiflächenplan wird dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Anlage hinzugefügt.

Um die Anbindung des Kaufhaus Tietz nicht einzuschränken, wird für die direkt angrenzende Umgebung ein Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

5.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in den Tiefgaragen, bzw. Stellplatzgeschosse der Baukörper untergebracht.

5.6 E-Mobilität

Im Sinne eines weiteren schrittweisen Ausbaus der notwendigen Infrastruktur für die Elektromobilität in Chemnitz sind auch im B-Plangebiet Flächen für die Aufstellung von Ladesäulen, möglicherweise im Bereich von Parkplätzen, vorzuhalten. Ersatzweise können Ladestationen auch auf privatem Grund, jedoch öffentlich zugänglich, eingerichtet werden.

Die Errichtung von Ladesäulen kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern ist Teil der späteren Ausbauplanung. Zur Einordnung von derartigen Flächen ist mit dem Tiefbauamt bzw. den Grundstückseigentümern Rücksprache zu halten.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans von August 2016 wurden die Medienträger gebeten, sich zum Leitungsbestand und den Erschließungsmöglichkeiten für den Standort zu äußern. In Auswertung der Stellungnahmen liegen alle erforderlichen Medien in den angrenzenden Straßen an, sodass das Plangebiet als äußerlich erschlossen gelten kann.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist wie folgt gesichert:

6.1 Stromversorgung

Eine Stromversorgung des Plangebietes ist aus dem Mittelspannungsnetz der eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG möglich. Es besteht im betreffenden Bereich umfangreicher Anlagenbestand im Bereich Mittel- und Niederspannung.

6.2 Trinkwasserversorgung

Eine Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist aus den anliegenden Trinkwasserleitungen der eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG problemlos möglich.

6.3 Löschwasser

Aus dem anliegenden Trinkwassernetz der eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG kann der Löschwassergrundschatz gesichert werden.

6.4 Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die anliegende Mischwasserkanalisation des ESC Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz abwassertechnisch erschlossen.

6.5 Wärmeversorgung

Eine Wärmeversorgung des Plangebietes kann aus den anliegenden Gasleitungen und aus dem Fernwärmenetz der eins Energie in Sachsen GmbH & Co. KG erfolgen.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird vorwiegend über die Tiefgarage erfolgen. Die dafür erforderliche Mindestdurchfahrthöhe von 3,90 m an den Zufahrt der Tiefgaragen im Rahmen der Hochbauplanung gesichert.

Im Plangebiet befinden sich aktuell zwei Depotcontainerstandplätze für Glas- und Altkleidercontainer auf Hospitalstraße/Theresenstraße und Moritzstraße/Zschopauer Straße. Diese müssen nach Umsetzung des Bauungsplanes an geeigneter Stelle wieder untergebracht werden.

7. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes eröffnet eine maximale Bandbreite an zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und wird so dem Standort inmitten der Chemnitzer Innenstadt grundsätzlich gerecht.

zulässige Nutzungen und Arten von Nutzungen

Gemäß den getroffenen Festsetzungen ist im Plangebiet ein Spektrum folgender Nutzungen zulässig, wobei in der Feindifferenzierung Unterarten einzelner Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für Freie Berufe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit den allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird demnach eine Mischung beschrieben, wie sie für ein Kerngebiet als Mittelpunkt städtischen Lebens mit zentralen Einrichtungen aus Wirtschaft, Dienstleistung, Handel, Kultur- und Freizeitnutzungen prägend ist. Das festgesetzte Nutzungsspektrum ermöglicht unter Berücksichtigung der unten ausgeführten Feinststeuerung eine Entwicklung des Plangebietes, die einerseits die für den Standort angestrebten städtebaulichen Ziele berücksichtigt und andererseits den erforderlichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sichert.

Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet dem als A-Zentrum definierten Kernbereich der Innenstadt zugeordnet und somit für eine kurz- bis mittelfristige Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen geeignet.

Zur Strukturierung des Gebiets sieht der Bebauungsplan, in Anlehnung an die Planungen der Investoren, für die Gebäude verschiedene Nutzungen vor.

Der Baukörper des Kerngebietes MK 1 und MK 2 ist auf Grund seiner Lage an der Bahnhofstraße und Augustusburger Straße als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Aus diesem Grund sind in den Kerngebieten MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren nur bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² je Ladeneinheit zulässig.

Auf Grund der Größe des Baukörpers MK 3 und vor allem der Lage in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle des ÖPNV bietet sich das Kerngebiet MK 3 besonders für Nutzungen des Gesundheitssektors an. Um den Baukörper als Gesundheitszentrum zu entwickeln und die damit einhergehenden Nutzungen an diesem Ort zu bündeln setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 4, MK 5 und MK 6 nahversorgungsrelevante Sortimente des Pharmazeutischen Bedarfs und Zentrenrelevante Sortimente des Medizinischen Bedarfs (Sanitätswaren/ Orthopädiewaren/Hörgeräte/Augenoptik) nur als Randsortimente mit insgesamt nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Die einzelnen Sortimente dürfen dabei eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² nicht übersteigen.

Die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten wird gemäß nachstehender ortstypischer Sortimentsliste der Stadt Chemnitz bestimmt.

Ortstypische Sortimentsliste („Chemnitzer Liste“)		
Nahversorgungsrelevante Sortimente*	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Tabakwaren, Lebensmittelhandwerk) Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften Tiernahrung (keine Großgebinde) Pharmazeutischer Bedarf	Unterhaltungselektronik/Elektrokleingeräte/Computer/Telekommunikation Ton- und Bildträger Foto/Film/Optik Bekleidung/Wäsche Kopfbedeckung Sonnenbrillen Schuhe Lederwaren/Koffer/Regenschirme Uhren/Schmuck/Metallwaren Parfümeriewaren Geschenkartikel Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Körbe, Schüs-	Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) Büromaschinen Lampen/Leuchten Wohn- und Büromöbel/Küchen Matratzen Gardinen Teppiche/Bodenbeläge Werkzeuge/Beschläge/Eisenwaren Holz/Bauelemente/Fenster/ Türen Rollos/Rollläden/Markisen/Gitter Baustoffe/Bauelemente/ Dämmstoffe/Installationsmaterial/Sanitärmaterial/Badeinrichtungen und -ausstattung/ Fliesen Tapeten/Farben/Lacke/ Malereibe-

	seln, Kunststoffbehälter, Wäscheständer) Glas, Porzellan, Keramik Wohnaccessoires/ Deko/ Bilderahmen/ Kunstgewerbe/ Bilder Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Bettwaren, Tischwäsche) Spielwaren/Hobbybedarf Sportbekleidung/-schuhe, Sportartikel (keine Großgeräte) Papier/Büro/Schreibwaren Bücher/Zeitschriften (Fachzeitschriften) Medizinischer Bedarf (Sanitätswaren/ Orthopädiwaren/Hörgeräte/Augenoptik) Babybekleidung/ Babyspielzeug Antiquitäten Hobby- und Bastelbedarf kleinvolumige Musikinstrumente Waffen/Jagdbedarf/ Angelbedarf	darf Pflanzen und Zubehör/Pflege- und Düngemittel/Erde/Torf/ Pflanzgefäße/Gartenmöbel/ Gartenwerkzeug/Garten- und Gewächshäuser/Zäune/Naturhölzer Kamine/Kachelöfen Zoologischer Bedarf (Tiernahrung nur Großgebäude) Campingartikel und Zubehör Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder + Zubehör, Surfboards, Boote, Hometrainer, Reitsport) Kraftfahrzeuge und Zubehör, Motorradbedarf, Reifen Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse Babybedarf (Kindermöbel, Kinderwagen etc.) großvolumige Musikinstrumente (z. B. Klaviere)
--	--	--

Wohnen

Innerhalb von Kerngebieten stellt Wohnen keine allgemein zulässige Nutzung dar. Wohnen kann jedoch nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes allgemein zugelassen werden, wenn dabei die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt bleibt. Entsprechend dem planerischen Ziel, auf der Fläche innenstadtnahe Wohnquartiere zu entwickeln, wird innerhalb des Plangebietes auch Wohnen zugelassen.

Für das Etablieren von Wohnnutzungen erscheinen dabei im Plangebiet vor allem straßenabgewandte Gebäude/Gebäudeteile städtebaulich geeignet.

Zur Bahnhofstraße und Augustusburger Straße hin sollen die Gebäudeteile in vollem Umfang durch kerngebietstypische Nutzungen belegt werden können, um hier die gewünschte Dichte und urbane Ausstrahlung zu erzielen. Zugleich sind diese Bereiche stark durch Immissionen der anliegenden Verkehrsachsen belastet, sodass hier auch aus hygienischer Sicht die Qualität als Wohnlage fraglich erscheint.

An der Moritzstraße und Theresenstraße wird hingegen eine ruhigere Situation entstehen. Hier befinden sich bereits Wohngebäude auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite. Mit der Errichtung von Wohnungen in diesen Teilbereichen kann das Plangebiet eine Vermittlungsfunktion zwischen den angrenzenden Nutzungen wahrnehmen.

Somit bleibt die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einen Teilbereich der Kerngebiete beschränkt und die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt.

Gliederung von Nutzungen

Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation im Plangebiet wird hohes Augenmerk auf die bereits beschriebene Nutzungsmischung gelegt. Es soll das Entstehen eines lebendigen Quartieres befördert werden. Daher werden durch vertikale Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO geschossweise Festsetzungen zur Anordnung zulässiger Nutzungen innerhalb der Gebäude getroffen.

In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 5 ist Wohnen ab dem 2.Obergeschoss zulässig. Die Erdgeschossbereiche und teilweise die Bereiche der ersten Obergeschosse sind für kerngebietstypische Nutzungen vorgesehen. Damit soll der Gebietstypus eindeutig auch in der Nutzungsverteilung repräsentiert und frequenzstärkeren Nutzungen im Erdgeschoss der Vorrang gegeben werden. Zugleich sind die Obergeschosse für Wohnungen aufgrund der besseren Aussicht, Beleuchtung und Belüftung ohnehin die attraktiveren Etagen.

Das Kerngebiet MK 3 dient vor allem Nutzungen des Gesundheitssektors. Damit verbunden werden soll Betreutes Wohnen zum Innenbereich an der Johanniskirche. Aus diesem Grund sind Wohnungen im MK 3 ausnahmsweise ab dem 1. Obergeschoss in den lärmabgewandten Gebäudeteilen zulässig.

Auf Grund der Lage der Kerngebiete MK 4 und MK 6 ist die Nutzung der Gebäude im Gegensatz zu den anderen Kerngebieten vor allem für Wohnzwecke vorzusehen. Aus diesem Grund sind in den Kerngebieten MK 4 und MK 6 ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht-störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

Auf Grund des vorgesehenen großflächigen Einzelhandels in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ist für den Investor die Unterbringung von ebenerdigen bzw. von Stellplätzen in den Obergeschossen von enormer Wichtigkeit. Da Stellplatzgeschosse und Parkhäuser sich vor allem optisch und auch aus Gründen des Schallschutzes schwierig in ein innerstädtisches Wohnquartier einfügen sind Stellplatzgeschosse nur im Kerngebiet MK 2 bis zum 3. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig. In allen anderen Kerngebieten sind Stellplatzgeschosse nur in den Untergeschossen als Tiefgarage zulässig.

Nicht zulässige Nutzungen und Arten von Nutzungen

Nach den getroffenen Festsetzungen sind demnach im Plangebiet folgende Nutzungen und Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen,
- Multiplexkinos und Spielhallen,
- sexorientierte Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt der Ausschluss der nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, um die Flächen im Plangebiet mit dem gewünschten Spektrum kerngebietstypischer Nutzungen belegen zu können. Die Errichtung von Tiefgaragen- und Stellplatzgeschossen ist im Plangebiet als Nebenanlage zulässig.

Aufgrund der an einem solchen Standort zu realisierenden hohen Nutzungsdichte sollen dabei diese Flächen maximal auch für Stellplätze genutzt und nicht durch den Flächenbedarf für Tankstellen vermindert werden.

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO hingegen ausgeschlossen, da sie nicht den vorgesehenen stadträumlichen Zielen entsprechen. Es soll ein attraktives Wohn- und Geschäftsquartier mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Tankstellen erscheinen dafür auf Grund ihrer in der Regel flächenhaften Bauweise und ihrer störenden Wirkung auf das Ortsbild nicht geeignet. Zudem soll eine zusätzliche Erzeugung von Zielverkehr am Standort vermieden werden.

Als besondere Art von Vergnügungsstätten werden Multiplexkinos nach § 1 Abs. 9 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Sicherung der Attraktivität des Innenstadtkernbereiches.

Im Stadtzentrum gegenüber dem Rathaus in der Einkaufspassage Galerie Roter Turm wird bereits ein Multiplexkino betrieben. Da ein Multiplexkino einen wichtigen Baustein im Nutzungsmix des Innenstadtkernbereiches darstellt, hätte eine Ansiedlung im Plangebiet mit seiner Lage unmittelbar außerhalb des Innenstadtkernbereiches gravierende Auswirkungen

auf die Attraktivität und die Belebung der City. Es könnten Besucherströme nachhaltig aus dem unmittelbaren Innenstadtkernbereich heraus verlagert werden und damit eine Schwächung des A-Zentrums verbunden sein. Dem soll mit dem Ausschluss von Multiplexkinos im Plangebiet entgegen gewirkt werden.

Das äußere Bild bei Spielhallen ist geprägt durch geschlossene, verklebte Schaufensterbereiche, um Einblicke in die Innenräume zu vermeiden. Dies führt dazu, dass diese Nutzungen sich nicht in das Straßenbild integrieren. Zudem können die Betriebszeiten (meist von 06:00 bis 24:00 Uhr) zu Konflikten mit der wohnlich geprägten Nachbarschaft führen. Aus diesem Grund sind Spielhallen nach § 1 Abs. 9 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

Als weitere besondere Unterarten von Nutzungen werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO aus den allgemein zulässigen Vergnügungsstätten verschiedene Arten sexorientierter Vergnügungsstätten sowie aus den allgemein zulässigen sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss dient der Sicherung einer verträglichen Mischnutzung innerhalb des Plangebietes, da von diesen Nutzungsarten regelmäßig Beeinträchtigungen ausgehen, die an diesem Standort als nicht verträglich bewertet werden. Die Errichtung der genannten Nutzungsarten mit den damit verbundenen städtebaulichen Folgen wie Imageverlust und Entwertung der Umgebung ist nicht mit dem Ziel vereinbar, im Plangebiet hochwertige Wohn- und Geschäftsadressen zu etablieren. Planungsziel ist gerade die Aufwertung der innerstädtischen mindergenutzten Flächen, sodass die genannten Einrichtungen mit ihrem in der Regel entwertenden Charakter zur Sicherung einer verträglichen Entwicklung ausgeschlossen werden.

Der Plangeltungsbereich ist zudem Teil des Sperrbezirks der 1992 erlassenen Verordnung des Regierungspräsidiums Chemnitz über das Verbot der Prostitution zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes in Chemnitz. Danach ist es gesetzwidrig, innerhalb dieses Bereichs der Stadt Chemnitz Prostitution anzubahnen oder ihr nachzugehen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Kerngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 1,0 zulässig. Das bedeutet, nach den Regelungen der BauNVO ist es in Kerngebieten grundsätzlich möglich, dass die gesamte Grundstücksfläche bebaut wird.

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen nach den Teilgebieten differenziert festgesetzt. Dabei erfolgt zur Eindeutigkeit eine Festsetzung absoluter, auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt bezogener Höhen. In allen Teilgebieten ist die zulässige Gebäudehöhe mit einem Mindest- und einem Höchstmaß zwingend festgesetzt. Dies hat zum Zweck, dass sich die Neuplanungen in die städtebauliche Umgebung optimal einpassen.

Die Teilgebiete MK 1, MK 2, MK 3 und MK 5 sollen straßenbegleitend zur Abschirmung an den hochbelasteten Straßen dienen. Aus diesem Grund haben diese Baukörper eine wesentlich höhere Gebäudehöhe als die Gebäude MK 4 und MK 5, welche den Übergang zu den angrenzenden Wohnbebauungen an der Theresenstraße bzw. der Moritzstraße bilden.

Da das Gelände nicht eben ist, wird festgesetzt, dass wenn das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite steigt oder fällt, die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern ist. Eine von der vorstehenden Höhenlage abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dieses erfordern.

Verzicht auf Festsetzung von Geschossigkeiten

Auf eine Festsetzung von Geschossigkeiten wird verzichtet, da erst mit Beendigung der Entwürfe durch die Investoren eine genaue Nutzungsstruktur der Baukörper festgelegt werden kann.

Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen

Als Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dient aufgrund der ähnlichen Topographie für die einzelnen Teilgebiete jeweils die gleiche Höhe, die auch in der Planzeichnung eingetragen sind. Demnach sind die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen innerhalb der Teilgebiete auf 298,0 m ü. NHN auf der Bahnhofstraße bezogen.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Geschlossene Bauweise

In den Kerngebieten MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird bis zum 3. Obergeschoss die geschlossene Bauweise festgesetzt. Abweichend von der geschlossenen Bauweise sind ab dem 4. Obergeschoss Unterbrechungen und Aufgliederungen im Baukörper zulässig, wenn die Öffnungen entlang der Baulinie nicht mehr als 15 m betragen.

Baugrenzen und Baulinien

Zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs werden alle Baufelder durch Baulinien definiert. Zur Schaffung von privaten Freiräumen mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die künftig im Quartier wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie Besucher werden im Inneren der Baufelder MK 3, MK 4 und MK 6 Freiräume durch Baugrenzen definiert.

Die inneren Baugrenzen der Baufelder MK 3 und MK 6 werden erst ab dem 1. Obergeschoss festgesetzt. Damit soll eine vollständige Überbauung der Erdgeschossbereiche zu Gunsten der zukünftigen Nutzung ermöglicht werden. Diese Festsetzung gilt nicht für das Baufeld MK 4, da dieses einen begrünten Innenhof mit Verbindung zum gewachsenen Boden erhalten soll. Gilt die innere Baugrenze ab dem Erdgeschoss.

Auf Grund der kompakten Bauweise des Baukörpers im Kerngebiet MK 4 muss zu Gunsten der Besonnung und gesunder Wohnverhältnisse mit Rücksprüngen gearbeitet werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Kerngebiet MK 4 die mit Gebäudehöhe B (GH maximal 11,5 m) festgesetzten Gebäudeteile um bis zu 1,5 m von der Baulinie entlang der Hospitalstraße zurücktreten dürfen. Zudem ist das Zurücktreten des vorletzten Obergeschosses im Kerngebiet MK 4 gegenüber der Baulinie entlang der Hospitalstraße um bis zu 2,5 m zulässig. Im letzten Obergeschoss darf das Gebäude an den äußeren Kämmen um bis zu 6 m und im inneren Kamm um bis zu 21 m von der Baulinie entlang der Hospitalstraße zurücktreten.

7.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, sowie Gemeinschaftsanlagen

Infolge der störenden Wirkung, die von einer großen Anzahl parkender Fahrzeuge auf den Stadtraum ausgeht, sind die Stellplätze im Plangebiet grundsätzlich in der Tiefgarage bzw. Stellplatzgeschossen unterzubringen. Mit der Festsetzung wird zugleich ein sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit innerstädtischen Flächen erzielt, da durch die Garagengeschosse die oberirdisch ohnehin bebauten und vollversiegelten Flächen effizient ausgenutzt werden.

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes im Zentrum von Chemnitz und zur Sicherung einer adäquaten Nutzung wird die Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen so begrenzt, dass sie nur innerhalb der Baufelder zugelassen und damit in die Hauptbaukörper zu integrieren sind. Mit

der Festsetzung soll eine klare Gestaltung befördert und die Errichtung etwaiger Kleinbauten zum Schutze des Stadtbildes an diesem Standort verhindert werden.

7.1.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet befinden sich Abschnitte der Bahnhofstraße, der Moritzstraße, der Augustusburger Straße, der Theresenstraße und der Dresdner Straße, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Straßenverkehrsfläche Bahnhofstraße

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt ein Teil der Bahnhofstraße innerhalb des Plangeltungsbereiches. Langfristig ist eine tiefgreifende Umgestaltung der Bahnhofstraße vorgesehen, um ihre stadträumliche Qualität und Funktionsfähigkeit zu erhöhen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden mit der Festlegung der Baulinien zur Bahnhofstraße die zukünftigen Raumkanten für den Verkehrsraum auf der östlichen Straßenseite definiert.

Straßenverkehrsfläche Bahnhofstraße

Die Zschopauer Straße trennt die beiden Baufelder E4 und E3 im Zentrum des Geltungsbereiches. In Umsetzung der Verkehrsuntersuchung wird der Knotenpunkt Zschopauer Straße/Bahnhofstraße deutlich reduziert und auch der sich anschließende Straßenraum der Zschopauer Straße wesentlich verkleinert.

Knotenpunkt Augustusburger Straße/Theresenstraße

Im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Teil der Augustusburger Straße. Zur besseren Anbindung des Quartiers aus und in alle Richtungen wird angrenzend an das Kerngebiet MK3 ein Kreuzungspunkt zur Theresenstraße geschaffen. Die Lage des neuen Knotenpunktes ist im Bebauungsplan noch nicht zeichnerisch festgesetzt und wird abschließend durch eine Planung des Investors zusammen mit dem Tiefbauamt geklärt.

Bereich zwischen den Kerngebieten MK 1/2, MK 3, MK 4 und Johanniskirche

Der Bereich zwischen den Kerngebieten MK 1/2, MK 3, MK 4 und Johanniskirche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies lässt den größtmöglichen Spielraum für eine Gestaltung des Verkehrs- und Freiraums in Anpassung an die noch nicht abgeschlossenen Investorenentwürfe.

Fußgängerbereich

Die umliegenden Flächen um die Baukörper des Baufeldes E3 werden als Fußgängerbereich festgesetzt.

Verkehrsberuhigter Bereich

Der Bereich des Baufeldes E3 angrenzend zum Kaufhaus Tietz wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Anlieferung

Anliefer- und Entsorgungszonen sind über die Tiefgarage und/ oder die öffentlichen Verkehrsflächen zu erschließen.

Anlieferung für großflächigen Einzelhandel darf ausschließlich über die Tiefgarage realisiert werden.

Geh-und Fahrrecht

Im Investorenauswahlfahren wurden die beiden Kerngebiete MK 1 und MK 2 als zwei getrennte Baukörper ausgeschrieben. Auf Grund der Entwürfe des Investors werden beide Baukörper im Entwurf des Bebauungsplanes zu einem Baukörper zusammengefügt. Um

dennoch eine Durchwegung von der Augustusburger Straße zum Innenbereich des Baufeldes E4 zu gewährleisten wird in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 im Bereich der Grenze der beiden Kerngebiete ein Gehrecht von der Augustusburger Straße zum Innenbereich der Kerngebiete MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Gehrecht ist werktags (Montag bis Samstag) auf 8:00 bis 20:00 Uhr beschränkt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Um den Verkehrsfluss auf den großen Hauptachsen der Bahnhofstraße, Zschopauer Straße und Augustusburger Straße nicht zu stören und mögliche Konfliktpunkte zwischen verschiedenen Verkehrsteilnehmern zu minimieren, sind entlang dieser Straßen in den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3, MK 5 und MK 6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Zur Sicherung der Qualität der vorgesehenen Fußgängerbereiche sind an den zu den Plätzen ausgerichteten Gebäudekanten der Kerngebiete MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6 ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

7.1.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der Kerngebiete ist zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine ausreichende Luftschalldämmung der Gebäudehüllen zu schutzbedürftigen Räumen sicherzustellen (passiver Schallschutz).

Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind die in den Anlagen 8 und 10 der schalltechnischen Untersuchung Nr. B16919-1 des Ingenieurbüros i-BRAS ermittelten „Lärmpegelbereiche“ zugrunde zu legen. Der Schutz kann durch eine bauakustisch günstige Ausrichtung bzw. Orientierung der schutzbedürftigen Räume (Grundrissgestaltung) positiv beeinflusst werden.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen betragen gemäß der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) je nach Raumnutzung:

<i>„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109-1 sowie nach Anlage 8 in dB(A)</i>	<i>Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1, Tabelle 7 sowie nach Anlage 10</i>	<i>Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1, Tabelle 7 in dB</i>	
		<i>Wohnen</i>	<i>Büro ¹⁾</i>
<i>bis 55</i>	<i>I</i>	<i>30</i>	<i>-</i>
<i>56 bis 60</i>	<i>II</i>	<i>30</i>	<i>30</i>
<i>61 bis 65</i>	<i>III</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>66 bis 70</i>	<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>
<i>71 bis 75</i>	<i>V</i>	<i>45</i>	<i>40</i>
<i>76 bis 80</i>	<i>VI</i>	<i>50</i>	<i>45</i>
<i>> 80</i>	<i>VII</i>	<i>²⁾</i>	<i>50</i>

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung | **Abbildung 3**

Zusätzlich ist für Schlafräume – die Fenster an Fassaden mit Überschreitungen des Orientierungswertes Nacht besitzen – sowie für Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die den hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsel gewährleisten.

Der Nachweis des passiven Schallschutzes im Zuge einer konkreten Planung ist nach DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Punkt 4.4 – Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu führen.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

7.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Im Plangebiet ist festgesetzt, dass Flachdächer zu mindestens 80 % mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Bei der Realisierung von Dachbegrünungen können die Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Filterwirkung, auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch Wahrnehmen einer Trittsteinfunktion, auf das Schutzgut Landschaftsbild als abgrenzendes Gestaltungselement und auf das Schutzgut Wasser durch Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses minimiert werden.

Ein wesentliches Planungsziel umfasst die Schaffung von privaten Freiräumen mit hohem Erholungs- und Freizeitwert. Um dieses Planungsziel umzusetzen sind die Dachflächen der Erdgeschosszonen der Kerngebiete MK 3 und MK 6 im nicht überbaubaren Innenbereich der Baufelder, die Dachflächen des nicht überbauten 3. Obergeschosses der Kerngebiete MK 1 und 2 und die Dachfläche der nicht überbauten Tiefgarage im Kerngebiet MK 4 mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen im Mittel mit einem 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste Dachbegrünung

Centaurea montana	Flockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum ‚Weihenstep. Gold‘	Fetthenne
Seum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milde Fetthenne
Sedum telephium	Purpurrote Fetthenne
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Sempervivum - Hybriden	Hauswurz - Hybriden
Silene schafta	Leimkraut
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Artenschutz

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Fassadenausbildung festgesetzt, um Kollisionen von Vögeln mit den Flächen zu vermeiden. Bei Realisierung großflächiger Glasfassaden besteht generell die Gefahr, dass Vögel die Flächen nicht als Hindernisse erkennen und durch Aufprall zu Tode kommen. Entsprechend den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens wird das Plangebiet von verschiedenen geschützten Vogelarten überflogen, sodass zur Vermeidung unnötiger Bestandsverluste Vorgaben für die Wahl von Fassadenmaterialien zu beachten sind. Demnach sind keine großflächigen spiegelnden Flächen zulässig. Großflächige Glasscheiben oder andere spiegelnde Flächen sind gegen Vogelschlag zu sichern, z. B. durch den Einsatz halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion, Einsatz von Vogelschutzmustern bzw. Vogelschutzglas. Die Maßnahmen dienen der Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden und bei Neubauten über 5 m Höhe soll je 10 m Mauerlänge mindestens eine geeignete Nistmöglichkeit für Vögel (Höhlen oder Halbhöhlen) oder für Fledermäuse neu geschaffen und dauerhaft erhalten werden. Mit dem Anbringen von Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse und Vögel können die Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Arten und Biotope minimiert werden. Die Festsetzung resultiert aus dem Artenschutzgutachten sowie weiteren heranziehbaren Daten und den Leitsätzen des § 1 SächsNatSchG.

7.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der großen ökologischen und gestalterischen Bedeutung von Gehölzen werden im vorliegenden Bebauungsplan in der Planzeichnung anzupflanzende Bäume festgesetzt. Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und bewirken durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Weiterhin kommt ihnen eine hohe stadtgestalterische Bedeutung insbesondere im naturgemäß weniger stark durchgrüntem Innenstadtbereich zu.

Durch Anpflanzungen von Bäumen können darüber hinaus die Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Klima und Mensch minimiert werden. Bäume steigern zum einen die Verdunstung und Artenvielfalt und zum anderen dämpfen sie Temperaturextreme. Zugleich dienen die Anpflanzungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als ökologische Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgüter Klima und Biotope.

Anpflanzungen von Bäumen im Straßenraum

Im Zuge der langfristig vorgesehenen Umgestaltung der Bahnhofstraße zu einer attraktiven Promenade ist beidseitig von der Straße die Anpflanzung einer doppelten Baumreihe vorgesehen.

Mit der Festsetzung von Straßenbaumstandorten an der Bahnhofstraße wird die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels der Stadt Chemnitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzung dient außerdem der Einbindung des Plangebietes in den Stadtraum.

Zum Zweck der optischen Verengung der Augustusburger Straße und zur Weiterführung des Grünzugs Gablenzbach ist ebenso entlang der Augustusburger Straße die Anpflanzung von Bäumen in ein bzw. in zwei Reihen vorgesehen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Abweichung von der Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a aus Gründen der Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche, insbesondere für den Fall der Einordnung einer Bushaltestelle und von Tiefgaragenzufahrten.

Anpflanzen von Bäumen im Fußgängerbereich

Auf der Fläche des Fußgängerbereichs am Tietz ist ein Verbund von mindestens 6 Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hier soll mit den Anpflanzungen eine attraktive Raumsituation auf den geplanten Plätzen entstehen.

Erhalt von Bäumen auf der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Grünfläche

Die denkmalgeschützte Johanniskirche und der zugehörige Kirchhof sind von beträchtlicher städtebaulicher Bedeutung und werden im Bestand erhalten. Aus diesem Grund sind die bestehenden Bäume auf dem Kirchhof der Johanniskirche dauerhaft zu erhalten.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.3.1 Dächer und Dachaufbauten

Die Dachformen im Plangebiet werden als Flachdächer festgesetzt. Damit wird die Ausbildung von Gebäuden mit einer für die Chemnitzer Innenstadt typischen Formsprache gefördert. Um einen gestalterisch angemessenen oberen Gebäudeabschluss zu sichern, ist die Ausbildung der Flachdächer hinter einer geschlossenen Attika vorgeschrieben.

Weiterhin ist geregelt, dass technische Anlagen und Aufbauten von der Dachaußenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurücktreten müssen. Die Festsetzung zielt darauf ab, einen von der Gebäudekubatur geprägten Stadtraum zu erhalten, dessen oberer Abschluss nicht durch darüber hinaus ragende Technikaufbauten verunklart wird. Mit einem Zurücktreten dieser Anlagen wird ihre Einsehbarkeit deutlich vermindert. Von der Festsetzung ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten, da diese in der Regel als geschlossene Kubaturen in Erscheinung treten und damit eine geringere Störwirkung entfalten.

7.3.2 Fassaden

Auf Grund der verschiedenen Investoren und auch der Nutzungen der Gebäude wird es eine differenzierte Gestaltung der Gebäude geben. Um dennoch ein stimmiges Gesamtbild zu erhalten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fassadengliederung, Materialität und räumlichen Elementen getroffen.

Fassadengliederung

Planungsziel ist es, einen hochwertigen innerstädtischen Wohn- und Geschäftsstandort zu entwickeln. Auf Grund der Größe der Gebäude ist es dabei von besonderer Priorität, dass die Fassaden eine besondere Gliederung erhalten und somit ein attraktives Gesamtbild geschaffen werden kann. Diesbezüglich wird im Entwurf festgesetzt:

- Die Erdgeschosse der Kerngebiete MK 3, 4, 5 und 6 und das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Kerngebiete MK 1 und MK 2 sind als Sockel in ihrer Gliederung vom Gesamtgebäude abzuheben.
- Die Fassaden sind im gesamten Plangebiet durch horizontale und/oder vertikale Gestaltungselemente, Vor- und Rücksprünge bzw. durch Gesimse zu gliedern. Bei Fensterlosen Fassadenteilen ist die Gliederung und die Materialität von der übrigen Fassade zur Wahrung des Gesamtbildes zu übernehmen.
- Tür- und Fensteröffnungen sind als vorwiegend rechteckig stehende Elemente auszubilden. Davon abweichende Sonderformen sind nicht zulässig.
- In den Kerngebieten ist nach Außen eine durchgängige Fassade über alle Geschosse auszubilden. Fassadenöffnungen, welche nicht der Unterbringung von Loggien dienen, sind nicht zulässig.
- Im gesamten Plangebiet sind oberirdisch in Erscheinung tretende Tiefgaragengeschosse mit geschlossenen Fassaden ohne Öffnungen auszubilden. Im Kerngebiet MK 4 sind Öffnungen zur natürlichen Be- und Entlüftung ausnahmsweise zulässig.

Im Kerngebiet MK 2 sind vom Investor bis zum 3.Obergeschoss Stellplatzgeschosse vorgesehen. Auf Grund der direkter Nachbarschaft zum Kerngebiet MK 4, welcher als hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden soll, ist im Kerngebiet MK 2 die Fassade von oberirdischen Parkgeschossen in Angrenzung an Wohngebäude als geschlossene Fassade auszubilden.

Material

Bezugnehmend auf das bereits oben beschriebene Ziel, der Schaffung eines harmonischen Gesamtbildes, werden Vorgaben zur Materialität der Fassaden festgesetzt. Für die Fassadengestaltung sind matte Natursteine, Klinker, feinkörniger und mineralischer Putz, Sichtbeton (kein Waschbeton) mit geschlammter Oberfläche und geschlammte Beton oder Werksteine zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von modelliertem Putz und Buntsteinputz, Fliesen, Verkleidungen mit Platten aus Kunststoff, Zementfaserplatten, Holzverbundplatten, spiegelnden und reflektierenden Materialien und großflächigen Metallverkleidungen. Bei der Ausbildung großflächiger Glasfassaden sind die Regelungen zur Fassadengliederung zu beachten.

Akzentuierungen sind mit ortstypischen Natursteinen (zum Beispiel Theumaer Schiefer oder Rochlitzer Porphyrt) zulässig, wenn ein Fassadenanteil von max. 20% nicht überschritten wird.

Um eine negative Ausstrahlung auf den Stadtraum zu verhindern, werden reflektierende und spiegelnde Glasoberflächen sowie das flächige Bekleben von Türen oder Schaufenstern mit Folien ausgeschlossen. Eine solche Ausführung der Glasoberflächen erzeugt in der Regel ein unvorteilhaftes Fassadenbild mit negativ besetztem Image und soll daher im Plangebiet nicht zur Anwendung kommen.

Räumliche Elemente

Die Arkade im Kerngebiet MK 1 muss offen gestaltet und darf nicht räumlich abgetrennt werden. So wird gewährleistet, dass der Bereich vor dem Kerngebiet MK 1 und der Arkadenbereich als ein öffentlicher Raum wahrgenommen werden. Die Ausbildung von Stützen und Pfeilern, sollten sie überhaupt erforderlich sein, muss in den Materialien der Fassade erfolgen.

Straßenseitig sind Balkone nur in Form von Loggien zulässig, welche ab einer lichten Höhe von 4 m entlang der Bahnhofstraße, Augustusburger Straße und Zschopauer um maximal 20 cm und entlang aller anderen Straßenseiten von maximal 100 cm über die Fassade vorstehen dürfen.

Fassadenfarben

Mindestens 80% der Putz- und Natursteinfassaden sind in hellen natürlichen Farben auszubilden. Als helle, natürliche Farben werden nach Natural Color System – NCS wie folgt festgesetzt:

- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 %
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbbrot mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.
- Farben aus dem Farbbereich Grüngelb (mindestens 60% Gelb) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.

Um ein Überblick des möglichen Farbspektrums zu geben, sind in Anlage 6 mögliche Farben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass die NCS Farben, die auf dem Bildschirm zu sehen sind, nur Annäherungen an das physische NCS Farbmuster sind. Ausschlaggebend ist immer das physische NCS Farbmuster, zum Beispiel in Form einer Farbmustersammlung. Ein Farbfächer des NCS-Systems liegt dem Stadtplanungsamt vor und kann eingesehen werden. Nicht jede Farbe, welche den Festsetzungen zur Farbgestaltung im Bebauungsplan entspricht, ist in der Anlage 6 enthalten. Das angegebene Farbspektrum dient zur Übersicht der möglichen Farben und dient der Erläuterung der textlichen Festsetzungen. Die Darstellung der Farben kann auf Grund der einzelnen Bildschirmeinstellungen abweichen.

7.3.3 Einfriedungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Chemnitzer Innenstadt und der städtebaulich an diesem Standort angestrebten Nutzungsmischung mit hoher Frequentierung werden Einfriedungen der Flächen ausgeschlossen. Somit soll ein durchlässiger, offener Raum entstehen, der durch vielfältige Wegebeziehungen in den Stadtraum eingebunden ist.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Einfriedung im Kerngebiet MK 4 entlang der Baulinie im Bereich der mit Gebäudehöhe B (GH maximal 11,5 m) festgesetzten Gebäudeteile. Das Gebäude kann in diesen Bereichen um bis zu 1,5m von der Baulinie zurückspringen. Um diesen Bereich der Wohnnutzung vom öffentlichen Bereich abzutrennen ist eine Einfriedung möglich.

7.4 Nachrichtliche Übernahme

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

7.4.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Grenze zum Park der Opfer des Faschismus die denkmalgeschützte Johanniskirche mit dem zugehörigen Kirchhof, welche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen wurde. Zur Beachtung des Denkmalschutzes sollte bei einer Bebauung des Plangebietes an die historische Raumsituation angeknüpft werden.

7.5 Hinweise

Kampfmittelbelastung

Das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche kann nicht ausgeschlossen werden, daher sollte bei Schacht- oder Grabungsarbeiten der Erdaushub visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. In einem derart konkreten Fall ist die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Vermessungstechnische Aufnahmepunkte

Bei Beschädigung oder Entfernung von Vermessungstechnischen Aufnahmepunkten während der Baumaßnahmen sind diese nach SächsVermKatG § 6 Abs. 2 zu sichern oder wiederherzustellen. Dies ist auf eigene Kosten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen.

Baugrunduntersuchungen

Bei der Errichtung von Neubauten und baulichen Anlagen werden standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Die dafür notwendigen Baugrundbohrungen sind vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, der Abteilung Geologie des LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse nach Bohrende zur Verfügung zu stellen (vgl. §§ 4,5 Lagerstättengesetz).

Baufeldvorbereitung

Die Beräumung des Baufeldes (z.B. durch Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen) ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres und damit vor oder nach dem Besetzen des Brutstandortes durch Vögel zulässig.

Werbesatzung

Das Baufeld E3 befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung der Stadt Chemnitz über Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten“.

Archäologie

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Da es sich innerhalb eines bekannten archäologischen Kulturdenkmals befindet, das durch mehrere umfangreiche Grabungen in seiner direkten Umgebung nachgewiesen ist, muss mit dem Vorhandensein archäologischer Substanz von hoher Qualität gerechnet werden. In diesem Fall sind archäologieschonende Planungsvarianten zu prüfen, welche die archäologische Substanz möglichst unversehrt im Boden erhalten. Im anderen Falle sind die auftretenden Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§14, Abs. 3 SächsDschG).

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

Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz i. d. F. v. 09.11.1994 ist zu beachten.

Für bebaute Grundstücke sind dabei die Veränderungen, die sich aus dem Sächsischen Naturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.07.2013 ergeben, zu beachten. Geschützter Baumbestand ist gemäß dieser Satzung vor Beschädigungen zu bewahren und die Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sind verbindlich einzuhalten.

Sofern geschützter Baumbestand nicht erhalten werden kann oder Eingriffe in den geschützten Wurzel, Stamm- oder Kronenbereich erforderlich werden, ist im Genehmigungsverfahren ein separater Antrag für die Aufhebung der Unterschutzstellung im Grünflächenamt zu stellen. Für nicht zu erhaltenden Baumbestand werden Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des § 7 der geltenden Baumschutzsatzung beauftragt.

Grundwasser

Sollte mehr als ein Untergeschoss gebaut werden, so bedarf es gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Im Kerngebiet des Teilgebietes MK5 befindet sich eine ca. 19 m tiefe Grundwassermessstelle. Vor Baubeginn ist diese fachgerecht gemäß DVGW- Richtlinie W 135 zurück zu bauen und zu verfüllen. Dazu ist vorab durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ein Rückbaukonzept zu erarbeiten. Dieses ist bei der unteren Wasserbehörde zur Erteilung der für die Verfüllung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzureichen. Die Arbeiten dürfen nur von einer Fachfirma, zertifiziert nach DVGW-Richtlinie W 120-1 (A), Gruppe S3 – S5 ausgeführt werden.

Fassadengestaltung

Die Materialität und die Gestaltung der einzelnen Gebäude sind unter den Bauherren abzustimmen. Alle an der Fassade herzustellenden Farben sind zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu ist erforderlich, die Farben von Putz und Natursteinen inklusive Farbnummern nach dem NCS-Natural Color System einzustufen. Zur Beurteilung sind Skizzen oder Fotos mit dieser, an entsprechender Stelle eingetragenen Farbnummer, vorzulegen.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

8.1.1 Ziele und Inhalte des B-Planes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ liegt im Stadtzentrum von Chemnitz und erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße. Es wird im Norden von der Augustusburger Straße, im Westen von der Bahnhofstraße und im Süden von der Moritzstraße und dem Park der Opfer des Faschismus (Park der OdF) begrenzt.

Der Plan weist zur Neuordnung der zukünftigen Nutzung 6 Kerngebiete und eine Fläche für den Gemeinbedarf aus. Ziel der Planung, der ein städtebaulicher Wettbewerb vorangestellt wurde, ist die Wiederbelebung und Stärkung des Kerns der Innenstadt durch eine den umgebenden innerstädtischen Strukturen angepasste gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Büros, Gastronomie und Wohnen. Derzeit werden die Flächen größtenteils als ebenerdige Parkplatzanlagen genutzt.

Die im Süden auf einer Geländestufe liegende denkmalgeschützte Johanniskirche wird als markanter Baukörper erhalten.

Als weitere Planungsziele werden in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes genannt:

- die städtebauliche Integration der Bahnhofstraße durch eine boulevardartige Grüngestaltung bei gleichzeitiger Gewährleistung der verkehrlichen Funktionsfähigkeit,
- die Berücksichtigung der Verkehrsplanungsstudie zur kompakteren Gestaltung des Knotenpunktes Bahnhofstraße/ Zschopauer Straße/ Johannisplatz,
- die Prüfung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs,
- die Berücksichtigung und Integration der denkmalgeschützten Johanniskirche mit Kirchhof, Park der Opfer des Faschismus (historischer städtischer Friedhof),
- die Schaffung einer Vielzahl von miteinander verbundenen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie Besucher.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1042/7, 1042/8, 1326/1, 1327, 1344/1, 1423/2, 1534/2, 1534/3, 4130, 4131 ganz und teilweise die Flurstücke 1234/5, 1311, 1326a, 1363/8,

1532/2, 1576/11, 1602/3, 4132 der Gemarkung Chemnitz und umspannt damit ein Fläche von ca. 5,6 ha.

8.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Für die vorliegende Planung sind im Hinblick auf die Prüfung der Umweltauswirkungen vor allem folgende Zielstellungen der Fachgesetze und Fachplanungen zu beachten:

- Baugesetzbuch BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))

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

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

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

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

Landesentwicklungsplan (2013)

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach §7 Abs.1 des Gesetzes zur Raumordnung (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und das Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174) vom 14. August 2013.

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

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

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

Die geplante Entwicklung im Innenstadtbereich von Chemnitz steht den Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

Regionalplan (2008)

Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge, Fortschreibung 2008, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.

Im Regionalplan wird die Regionalentwicklung unter unterschiedlichen Blickwinkeln und Schwerpunkten betrachtet und bewertet. Er dient zur planerischen Konkretisierung der Ziele des Landesentwicklungsplanes und projiziert diese auf die regionalen Gegebenheiten. Der

Regionalplan ist der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region, insbesondere in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft, Siedlung und Infrastruktur.

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

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

Der Teilbereich des Plangebietes nordöstlich der Zschopauer Straße weist eine hohe geologisch bedingte Grundwassergefährdung auf. (Karte 5.1: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen – Teil: Naturhaushalt)

Regionalplan-Entwurf (2015)

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

Vorgaben:

Der Teilbereich des Plangebietes südwestlich der Zschopauer Straße liegt im Vorbehaltsgebiet des Hochwassers als Risikobereich (RP Entwurf 2015, Karte 1.1).

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

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

Für das Plangebiet ist ein Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ausgewiesen. Hier soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen (RP Entwurf 2015, Karte 9).

Ebenso ist hier ein regionaler Schwerpunkt zur Grundwassersanierung gelegt, in dem Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden sollen (RP Entwurf 2015, Karte 11).

Die geplante Entwicklung im Innenstadtbereich von Chemnitz steht den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Flächennutzungsplan FNP 2001 (vom 24.10.2001)

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

Vorgaben:

Das Plangebiet zwischen Wiesenstraße und Zschopauer Straße ist als gemischte Baufläche, das nordöstlich der Zschopauer Straße liegende Plangebiet als Parkanlage mit Kirche dargestellt. Die Zschopauer Straße, die Augustusburger Straße und die Bahnhofsstraße sind

sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen. Entlang der Augustusburger Straße und der Bahnhofstraße sind Straßenbahntrassen eingezeichnet.



Ausschnitt FNP (41.Änderung 2017) | **Abbildung 4**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz (41. Änderung 05.04.2017) für das Baufeld E3 und für das Baufeld E4 als gemischte Baufläche dargestellt.

Landschaftsplan Chemnitz (Stand 2001)

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



Ausschnitt Landschaftsplan (2001) | **Abbildung 5**

Vorgaben:

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen den Hauptverkehrsstraßen Bahnhofstraße und Augustusburger Straße. Der Teilbereich des Plangebietes nordöstlich der Zschopauer Straße ist im Landschaftsplan für Schutz, Pflege und Entwicklung von für die städtische Freiraumversorgung besonders bedeutsamen Flächen dargestellt. Entlang der Augustusburger Stra-

ße ist eine Vernetzung von Freiflächen zur Entwicklung funktionsfähiger Grünzüge vorgesehen.

Städtebauliches Entwicklungskonzept Chemnitz SEKo 2020 (vom 04.11.2009)

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

Vorgaben:

Wesentliche Ziele sind die Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion, die Sicherung und der Ausbau der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung und die Überprüfung, der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Mit Beschluss über das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 sind dessen Aussagen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Die geplante Entwicklung im Innenstadtbereich von Chemnitz entspricht den Zielen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes!

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme (IST) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN)

Zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen welche durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig werden, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Eine Beurteilung der Planung erfolgt auf verbalargumentativer Basis.

Schutzgut Mensch

Klimatische Belastung-IST

Ein Wärmeinseleffekt wird durch den hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes (73,5 %) begünstigt.

Der Großgrünbestand des Plangebietes (173 Bäume) wirkt der Ausbildung von Wärmeinseln entgegen, indem er die Umgebungsluft durch Verdunstung und Transpiration mit Feuchtigkeit anreichert und Flächen beschattet. Rasenflächen nehmen weniger Strahlungswärme auf als versiegelte Flächen und kühlen schneller aus. Ihnen kommt bei der nächtlichen Abkühlung eine besondere Bedeutung zu.

Luftverunreinigungen-IST

Der Verkehr auf den vielspurigen Hauptverbindungsstraßen an der westlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze verursacht Schadstoffbelastungen der Luft. Die modellierten Jahresmittelwerte der NO₂-Zusatzbelastung durch den lokalen Verkehr 2010 (Luftreinhalteplan Chemnitz, Karte 2) sind für die Bahnhofsstraße mit 10-15 µg/m³ NO₂ angezeigt. Für 2015 wurde ein Rückgang auf 0-10 µg/m³ NO₂ prognostiziert. Für die Augustusburger Straße sind die modellierten Jahresmittelwerte der NO₂-Zusatzbelastung durch den lokalen Verkehr 2010 (Luftreinhalteplan Chemnitz, Karte 2) mit 15-20 µg/m³ NO₂ angezeigt. Für das Jahr 2015 wurde auch hier ein Rückgang auf 10-15 µg/m³ NO₂ prognostiziert.

Der Jahresgrenzwert des Umweltbundesamtes von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 wird eingehalten und auch der kritische Wert von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 als Jahresmittelwert zum Schutz von Vegetation wird unterschritten.

Die Vegetation im Plangebiet vermag Staub und Schadstoffe aus der Luft zu filtern und Sauerstoff abzugeben wodurch lokal die Luftqualität verbessert wird.

Lärm-IST

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

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Straßen- und Straßenbahnverkehrslärms stark vorbelastet. Im B-Plan sind deshalb hinsichtlich der Unterbringung schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet Festsetzungen zum erhöhten Bauschallschutz notwendig. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wird eine Schallimmissionsprognose erstellt, um geeignete Grundrissanordnungen (Vermeidung der Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmer an den zu den lärmbelasteten Straßen ausgerichteten Fassaden) zu erarbeiten und eine ausreichende Schalldämmung der Gebäudehülle zu bemessen, die die gem. VDI 2719 geltenden Innenpegel in Wohnräumen von 30 bis 35 dB(A) und in Schlafräumen und Kinderzimmern von 25 bis 30 dB(A) gewährleisten.

Für die Phase der Aufstellung des B-Planes erfolgt die Bewertung der derzeitigen Lärmbelastung des Standortes auf der Grundlage der Lärmkartierung Stufe 2/2012. Dabei sind für die das Plangebiet begrenzenden bzw. im Gebiet liegenden Straßen folgende Beurteilungspegel für den LDEN (Bezug 0 - 24 Uhr) und den LNIGHT (22 – 6 Uhr) bei einer Rechenhöhe von 4 m zu verzeichnen:

- Sowohl für die Augustusburger Straße und die Bahnhofstraße als auch für die Zschopauer Straße sind in ca. 10 – 20 m Entfernung von der Straßenkante noch Werte für den LDEN von 65 – 70 dB(A) und LNIGHT von 55 - 60 dB(A) zu verzeichnen. Auch in einer Tiefe von bis zu 40 m liegen die Pegel noch bei bis zu 65 dB(A) tags und nachts bei 50 – 55 dB(A).
- Für die Moritzstraße und die Wiesenstraße sind niedrigere Beurteilungspegel für LDEN von 60 – 65 dB(A) und LNIGHT von 55 – 60 dB(A) in Abständen von ca. 10 - 20 m von der Straßenkante ablesbar.
- Durch den Ampelzuschlag sind an lichtsignalgeregelten Kreuzungen dabei noch bis zu 3 dB höhere Pegel zu beachten.

Eine Aktualisierung und Präzisierung des Aspektes Schallschutz erfolgt im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme im Frühjahr 2018.

Erholung-IST

Der Großgrünbestand innerhalb des Plangebietes mindert die negativen Auswirkungen des Verkehrs. Die Grünflächen um die Johanniskirche bieten Möglichkeiten zum innerstädtischen Verweilen und zur stadtnahen Erholung und zum Aufenthalt. Das Plangebiet mit seinem Großgrün stellt ein Verbindungsscharnier zum Park der Opfer des Faschismus dar.

Klimatische Belastung-PLAN

Die Planung ermöglicht eine höhere Versiegelung des Plangebietes durch Verkehrswege und dichtstehende mehrgeschossige Gebäude. Dadurch wird sich der Wärmeinseleffekt erhöhen. Flächen intensiver urbaner Nutzung werden unabhängig von messbaren Werten der Temperatur oder Trockenheit subjektiv als belastender empfunden als durchgrünte Flächen.

Die geplante Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und zwischen den Gebäuden wirkt durch die Verschattung von versiegelten Flächen und Fassaden sowie der Anreicherung der Umgebungsluft mit Feuchtigkeit der Belastung entgegen.

Luftverunreinigungen-PLAN

Die 2011 aufgestellte Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Stadt Chemnitz enthält Maßnahmen um die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen in Chemnitz zu reduzieren und dadurch Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Die Stärkung des Rad- und Fuß- sowie ÖPNV-Verkehrs spielt dabei eine wesentliche Rolle. Mit der Umsetzung der Planung wird der Verkehrsraum entlang der Bahnhofstraße und der Augustusburger Straße neugestaltet und eine durchgängige Verbindung der Radwege angestrebt.

Die Anpflanzung von Großgehölzen im Straßenraum ermöglicht eine partielle Staubbindung und Luftfilterung direkt am Emissionsort.

Im Plangebiet werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Im gesamten Geltungsbereich ist der Einsatz fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung, Warmwasserbereitung und Erzeugung von technologisch benötigter Prozesswärme unzulässig.

Lärm-PLAN

Ein aktuelles Schallgutachten liegt zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht vor. Auf Grund der geänderten Flächenaufteilung im nordöstlichen Teil des Plangebietes (Supermarkt mit Parkhaus gegenüber Wohnbebauung) ist eine Anpassung und Präzisierung der Schallprognosen und Festsetzungen von Gesamtbauschalldämmmaßen erforderlich.

Die straßennahe Bebauung ist dem Verkehrslärm direkt ausgesetzt. Eine relevante Zunahme des Verkehrs gegenüber der Bestandssituation ist aktuell nicht zu erwarten.

Zum Aufenthalt oder als Arbeitsstätten genutzte Räume dieser Gebäude sind durch die Einhaltung des festzulegenden Bauschallschutzes vor belastendem Lärm zu schützen.

Die schallverschattende Wirkung der straßennahen Bebauung ermöglicht ruhigere Bereiche, welche zur Wohnnutzung geeignet sind. Lärmemittierende Gewerbe sind im Plangebiet nicht zulässig.

Lärmemissionen durch Lüftungs- und Kühlungsanlagen auf Gebäudedächern sind durch Festsetzung in geeigneter Form zu begrenzen.

Erholung-PLAN

Entlang der Bahnhofsstraße und der Augustusburger Straße werden doppelreihige Baumpflanzungen den stark verkehrlich geprägten Straßenraum auf. Die inneren Erschließungswege sind nur zu einem geringen Teil im Südwesten des Plangebietes den Fußgängern vorbehalten.

Gehölzpflanzungen zwischen den Gebäudefassaden, die Erhaltung der Grünflächen mit Altgehölzen um die Johanniskirche und der baumbestandene Vorplatz am Tietz bieten Möglichkeiten zur Gestaltung von Aufenthaltsorten. Das geplante nahe Heranrücken und die Höhenabwicklung der geplanten Bebauung an die Johanniskirche führt zu einer Abwertung des historischen Gebäudes mit einem Umfeld.

PLANUNGSZIELE für die Wertschätzung des Schutzgutes Mensch

- Erhalt und Neupflanzung von Großgrün
- Erhalt von flächig mit Vegetation bestandenen Grünflächen (Rasen/Strauchpflanzungen) Schaffung von Aufenthaltsbereichen mit Erholungswert
- Durchgrünung zwischen den Gebäudefassaden

- Einhaltung der notwendigen Schalldämmwerte bei der Errichtung von Gebäuden extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Begrünung von fensterlosen Fassadenflächen begrünte Gleisanlagen (Augustusburger Straße)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope-IST

Im Plangebiet befindet sich ein Höhlenbaum welcher nach den Kriterien des VwV Biotopschutz ein besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 SächsNatSchG darstellt.

Die Flurstücke liegen nicht innerhalb und auch nicht in direkter Umgebung eines Schutzgebietes im Sinne von §§ 23 – 29 BNatSchG.

Durch bestehende Gebäude sowie asphaltierte Straßen und Parkplatzanlagen ist knapp die Hälfte des Plangebietes (26.920 m², ca. 48,3 %) vollversiegelt. Weitere befestigte Flächen mit geringerem Biotopwert sind die gepflasterten Flächen (11.255 m², ca. 20,2%), die mit Gehwegplatten belegten Flächen (1.456 m², 3 %) und die Gleiskörper der Straßenbahn (1.372 m², 2 %) . Insgesamt versiegelt sind somit 73,5 % des Plangebietes. Alle Vegetationsflächen lassen sich als größtenteils baumbestandene Rasenfläche beschreiben und machen gut ein Viertel des Plangebietes aus (14.778 m², 26,5 %).

Der Gehölzbestand innerhalb der Plangebietsgrenzen wurde im Rahmen der Kartierungen erfasst und ist im Bestandsplan mit Gattung, Stammumfang und Kronendurchmesser dargestellt. Kartiert wurden 173 Gehölze 20 verschiedener Baumarten, davon 3 Höhlenbäume in direkter Nähe zur Johanniskirche (davon einer als Biotop besonders geschützt).

Durch die zwischen Straßen und Gebäuden und weiteren versiegelten Flächen eingespannte, isolierte Lage der bestehenden Vegetationsflächen weisen diese einen nur geringen Wert für bodengebundene Tiere auf.

Artenschutz-IST

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ wurde durch Herrn Dr. V. Kuschka die Bedeutung des Plangebietes für die Fauna überprüft.

Nach einer Abschichtung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde im Bearbeitungszeitraum von Mai bis Juni 2016 an vier Terminen eine Revierkartierung zur Brutvogelerfassung und an zwei Terminen eine Detektorkartierung zur Bestandserfassung der Fledermäuse durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Vogelarten mit Revier anzeigendem Verhalten nachgewiesen. Reviere der einmalig nachgewiesenen Gartenbaumläufer, Grünfink, Klappergrasmücke und Wacholderdrossel wurden nicht als bestehende Brutreviere interpretiert bzw. sind eindeutig Revieren im angrenzenden Park der Opfer des Faschismus zuzuordnen.

Mit der Detektorkartierung wurden drei Fledermausarten nachgewiesen. Ein Batlogger hat die Rufe zwei weiterer Arten aufgezeichnet. Bei den wenigen Fledermausnachweisen handelt es sich zumeist um einmalige Überflüge. Quartiere von einzelnen Fledermäusen in Gebäuden und in älteren Starkbäumen im Plangebiet können nicht sicher ausgeschlossen werden. Für die Population besonders bedeutende Quartiere (vor allem Wochenstuben, Winterquartiere) sind hier aber nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden fünf Maßnahmen beschrieben.

Biotope-PLAN

Mit der Realisierung der Planung wird der Großgrünbestand weitgehend gefällt. Um die Johanniskirche werden 10 Bäume zum Erhalt festgesetzt, d. h. 163 Bäume zur Fällung freigegeben.

Zukünftige Verkehrs- und Wegefläche sowie die Gebäudestandorte dürfen vollflächig versiegelt werden, Grünflächen werden nicht in relevantem Umfang festgesetzt. Gehölze werden hauptsächlich als Straßenbäume mit stark eingeschränktem Wurzel- und Kronenraum gepflanzt. Ausnahme sind sechs Gehölze zur Platzgestaltung östlich der Wiesenstraße.

Die Festsetzung mindestens extensiver Dachbegrünung auf 80 % der Dachflächen stellt den Versuch dar, einen Teil des Verlustes von Biotopflächen auf den Dachflächen neu zu schaffen. Die begrünten Dachflächen können durch ihr Dargebot an Blüten und Vegetationsstrukturen zumindest für Artengruppen der Insekten Ausweichflächen darstellen.

Artenschutz-PLAN

Da sich in Folge des Planes die Verkehrsdichte auf bestehenden Straßen nicht signifikant erhöhen wird, sondern große Teile des Plangebietes verkehrsberuhigt bzw. als Fußgängerzone ausgewiesen werden, ist auch kein erhöhtes Tötungsrisiko durch Verkehrsverluste für Fledermäuse und Vögel in Folge des Planes zu erwarten. Baubedingte Wirkungen bei der Umsetzung des Planes sind die Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Gehölzfällungen und durch Abriss oder Sanierung von Gebäuden. Als Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich der dauerhafte Entzug von Habitatflächen (insbesondere Rasenflächen, Sträucher und Gebüsche) durch Überbauung mit Gebäuden und versiegelte Flächen sowie ein erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel an Glasscheiben und anderen spiegelnden Flächen. Gehölzneupflanzungen und Dachbegrünungen im Plangebiet können als Trittsteinbiotope fungieren.

PLANUNGSZIELE für die Wertschätzung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

- Neupflanzung von Großgehölzen im Verkehrsraum und zwischen den Gebäudefassaden
- Erhalt der öffentlichen Grünfläche und Bestandsgehölze um die Johanniskirche
- Pflanzung von Großgehölzen in privaten Innenhöfen
- Durchgrünung zwischen den Gebäudefassaden
- begrünte Gleisanlagen (Augustusburger Straße)
- extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Anbringung von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren am Gebäudebestand (Johanniskirche) und an Neubauten
- Vogelschlagreduzierende Fassadengestaltung neu zu errichtender Gebäude

Schutzgut Boden

Boden-IST

Das Plangebiet liegt regionalgeologisch im Erzgebirgischen Becken und im Mesogeochoren „Chemnitzer Lössriedelland“. Im Chemnitzer Stadtgebiet sind die Bodenarten Lehm und Schluff verbreitet, welche durch die Lage im direkten Innenstadtbereich und die daraus resultierende dauerhafte bauliche Nutzung jedoch stark anthropogen überprägt sind. Versiegelte Flächen nehmen mit 73,5 % einen Großteil des Plangebietes ein.

Nach aktuellem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet keine Fläche mit Verdacht einer Belastung durch stoffliche Altlasten. Die Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 i. V. m. § 3 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 registriert.

Boden-PLAN

Zusätzlich Versiegelungen für Gebäudestandorte und Verkehrsflächen im Plangebiet heben die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens auf diesen zusätzlichen Flächen auf.

Die Bedingungen für das Schutzgut Boden im Plangebiet werden weiter verschlechtert.

PLANUNGSZIELE für die Wertschätzung des Schutzgutes Boden

- Neupflanzung von Großgehölzen mit Anschluss an den natürlich anstehenden Boden
- Beruhigte Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege, Fußgängerzone) mit hohem Anteil an versickerungsfähige Belägen
- Entsiegelung eines entsprechenden Flächenäquivalents der Neuversiegelung im Innenstadtbereich

Schutzgut Fläche

Fläche-IST

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind ca. dreiviertel (73,5 %) der Plangebietsfläche bereits versiegelt und anthropogen stark überprägt. Mit der Lage im urbanen Umfeld und den umgebenden intensiven Nutzungen lässt sich ein Großteil des Plangebietes als vorbelastet einstufen. Große baumbestandene Rasenflächen nördlich und westliche der Johanniskirche und westlich der Zschopauer Straße sind als unverbrauchte Fläche einzustufen und haben einen hohen Wert in der innerstädtischen Lage.

Fläche-PLAN

Dem Ziel des Bodenschutzes in Bezug auf die Begrenzung des „Flächenverbrauchs“ im Sinne einer baulichen Überprägung wird durch die Überbauung bereits versiegelter Flächen in Teilen entsprochen. Die bauliche Überprägung baumbestandener Rasenflächen lässt sich als Flächenverbrauch einstufen.

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung zunächst daraus, dass im unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden kann und keine direkten sekundären Versiegelungseffekte absehbar sind. Ein sparsamer Umgang mit der Fläche wird darüber hinaus durch die geplante und zulässige mehrgeschossige Bauweise erreicht.

PLANUNGSZIELE für die Wertschätzung des Schutzgutes Fläche

- Erhalt der öffentlichen Grünfläche und Bestandsgehölze um die Johanniskirche
- Entsiegelung eines entsprechenden Flächenäquivalents der Neuversiegelung im Innenstadtbereich

Schutzgut Wasser

Fließgewässer-IST

Im nördlichen Plangebiet verläuft unterirdisch der Gablenzbach. Der Gablenzbach wurde vor über 100 Jahren im Stadtgebiet auf 3,3 km verrohrt und hat sich zunehmend zum Abwasserkanal entwickelt, in dem sowohl Schmutz- als auch Regenwasser gemeinsam abfließen. Um das von oberhalb zufließende Bachwasser nicht permanent mit Schmutzwasser zu verunreinigen und zur zentralen Kläranlage ableiten zu müssen, wurde vor 10 Jahren in den Gablenzbachkanal hinein ein zweiter Kanal aus Kunststoff eingezogen. Dieser fasst am Einlauf des Kanals das natürliche Bachwasser und leitet es bis in die Chemnitz ab. Wenn bei Regen eine bestimmte Abflussmenge im Gablenzbach überschritten wird, nutzt der Bach den gesamten Kanalquerschnitt als Abflussprofil. Im Bereich des Baufeldes E4 besitzt der gemauerte Gablenzbachkanal einen Querschnitt von 4,7 m in der Breite und 2,8 m in der Höhe. Die Sohle liegt bis etwa 4,5 m unter der Geländeoberkante. Die Schutzstreifenbreiten der Abwasseranlage betragen beiderseits der Leitungsachse 2 m bzw. 4,85 m. Eine Überbauung des Gablenzbachkanals ist nicht möglich.

Punktuell ist eine Überbauung nur mit entsprechenden Abständen in der Höhe (mindestens 15 m Arbeitsraumhöhe zur Aufstellung eines Kranes) möglich. Es ist sicherzustellen, dass eine Erneuerung des Kanals in offener Bauweise möglich sein muss.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Niederschlagswasser-IST

Im Plangebiet wird Niederschlagswasser der versiegelten Flächen weitgehend in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Innerhalb der dauerhaft vegetationsbedeckten Fläche kann Wasser bis zu einem gewissen Anteil in den Flächen rückgehalten werden und versickern. Diese Flächen ermöglichen zudem lokal die Rückverdunstung von Niederschlagswasser.

Das Plangebiet ist dem abflussdominierten Gebietscharakter zuzuordnen.

Grundwasser-IST

Ein Baugrundgutachten mit verlässlichen Informationen zum Grundwasserstand im Plangebiet liegt zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor. Grundwasser steht zum Plangebiet benachbart (Augustusburger Str. 26 (Messstelle 5143S0017)) in einer Tiefe von ca. 2,50 - 3,50 m unter Geländeoberkante an. Im Kerngebiet des Teilgebietes MK5 befindet sich eine ca. 19 m tiefe Grundwassermessstelle. Diese ist im Kataster des Landes Sachsen nicht aufgeführt. Informationen zum hier erfassten Pegel von Grundwasser liegen nicht vor.

Durch den hohen Grad der Flächenversiegelung mit Ableitung von Niederschlagswasser ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als sehr niedrig einzustufen.

Fließgewässer-PLAN

Aus der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie ist die Forderung nach Offenlegung des Gablenzbaches zur Verbesserung seines ökologischen Zustands abzuleiten. Die tiefe Lage der aktuellen Verrohrung im Grundstück (Sohle ca. 4,50 m unter OKG), die trassengleiche Führung mit dem Abwasserkanal, sowie das begrenzte Raumangebot zwischen den Baufeldern MK 3 und MK 4, bzw. MK 1 und MK 2, lassen die Offenlegung technisch (und gestalterisch) schwierig erscheinen. Auch eine Umverlegung des Kanals im Bereich der Augustusburger Straße hätte einen enormen technischen sowie finanziellen Aufwand zu Folge.

Das gesamte Umfeld ist durch Bebauung (Wohnen/Gewerbe, Straßenbahntrasse, Straßen) geprägt. Eine naturnahe Gestaltung bzw. Offenlegung ist daher aus aktueller Sicht nicht umsetzbar. (Stellungnahme Umweltamt, 10.10.2016)

Es erfolgt keine Offenlegung des Gablenzbaches innerhalb des Plangebietes im Zuge der Umsetzung der Planung. Die zukünftige Offenlegung wird durch die Einhaltung der Schutzstreifenbreite ermöglicht.

Niederschlagswasser-PLAN

Mit der Zunahme an versiegelten Flächen erhöht sich das in die Kanalisation eingeleitete Niederschlagswasser des Plangebietes.

Durch die als Festsetzung formulierte Verpflichtung zur Anlage extensiver Dachbegrünungen auf 80 % der Dachflächen kann eine Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und ein teilweiser Rückhalt von Niederschlagswasser realisiert werden. Niederschlag wird auf der Dachbegrünung durch die Vegetation in Teilen aufgenommen und rückverdunstet bzw. von den Substraten zeitverzögert und gedrosselt an das Kanalisationssystem abgegeben.

Grundwasser-PLAN

Im Kerngebiet des Teilgebietes MK5 befindet sich eine ca. 19 m tiefe Grundwassermessstelle. Vor Baubeginn ist diese fachgerecht gemäß DVGW- Richtlinie W 135 zurück zu bauen und zu verfüllen. Dazu ist vorab durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ein Rückbaukonzept zu erarbeiten. Dieses ist bei der unteren Wasserbehörde zur Erteilung der für die Verfüllung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzureichen. Die Arbeiten dürfen nur von einer Fachfirma, zertifiziert nach DVGW-Richtlinie W 120-1 (A), Gruppe S3 – S5 ausgeführt werden. (Stellungnahme Umweltamt, 20.09.2016)

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von 2 Untergeschossen zulässig. Damit wird im Rahmen der Umsetzung durch Grundwasserabsenkungen während der Bauphase und die Ausbildung einer ‚Weißen Wanne‘ im Bereich der Kellergeschosse mit den Bebauungen in das Grundwasser eingegriffen werden. Die damit verbundenen Gewässerbenutzungen (§ 9 Wasserhaushaltsgesetz – WHG) bedürfen gemäß § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist gemäß § 12 Abs.1 WHG zu versagen, wenn schädliche, auch

durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind.

Im Zuge der Umweltprüfung ist gutachterlich nachzuweisen, dass durch die geplanten Tiefbaumaßnahmen keine schädliche Veränderungen des Grundwassers zu erwarten sind. (Stellungnahme Umweltamt, 20.09.2016)

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung liegt ein Gutachten zur Abschätzung der potentiellen Beeinträchtigung des Grundwassers nicht vor.

PLANUNGSZIELE für die Wertschätzung des Schutzgutes Wasser

- Beruhigte Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege, Fußgängerzone) mit hohem Anteil an versickerungsfähige Belägen
- extensive Dachbegrünung von Flachdächern zur Regenrückhaltung
- Erhalt der öffentlichen Grünfläche um die Johanniskirche mit Erhalt und Neupflanzungen von Großgehölzen
- Baumpflanzungen in privaten Innenhöfen (teilweise auf Tiefgaragen oder Überbautungen des ersten Obergeschosses)
- Entsiegelung eines entsprechenden Flächenäquivalents der Neuversiegelung im Innenstadtbereich

Schutzgut Luft und Klima

IST

Laut dem Luftreinhalteplan der Stadt Chemnitz (2011) liegen die jährliche Durchschnittstemperatur der Stadt Chemnitz bei 7,9 °C und die Jahresniederschlagsmenge zwischen 650 und 800 mm. Das Plangebiet ist dem Stadt-Klimatop zuzuordnen, welches sich allgemein durch eingeschränkte Luftaustauschbedingungen, Schadstoffbelastungen der Luft und die Ausbildung von Wärmeinseln kennzeichnet.

Der im Süden an das Plangebiet angrenzende Park der ‚Opfer des Faschismus‘ hat zusammen mit dem ausgeprägten Gehölzbestand im Plangebiet eine positive und ausgleichende klimatische Wirkung für die Innenstadt von Chemnitz.

PLAN

Mit der geplanten Fällung der Bestandsgehölze und der Bebauung vormals unversiegelter Flächen wird die positive klimatische Wirkung des Grünvolumens stark gemindert. Die geplante dichte Bebauung behindert den Luftaustausch im Plangebiet und erhöht den Anteil von sich durch Sonneneinstrahlung aufheizender Bausubstanz erheblich.

PLANUNGSZIELE für die Wertschätzung des Schutzgutes Luft und Klima

- Erhalt der öffentlichen Grünfläche und Bestandsgehölze um die Johanniskirche
- Begrünung von fensterlosen Fassadenflächen
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- Durchgrünung zwischen den Gebäudefassaden

Schutzgut Landschaft

Landschaft-IST

Im Bestand wird das Plangebiet in der landschaftlichen Wahrnehmung von drei Nutzungsformen dominiert: die wenig gegliederten Asphaltflächen des öffentlichen Parkraumes mit ihrer tageszeitlich wechselnd starken Frequentierung durch Fahrzeuge, das auf leichter Anhöhe platzierte und in den Raum wirkende historische Gebäude mit Umfeld der Johanniskirche und die z. T. raumwirksam wirkenden Großbaumkulissen als teils verbindende oder trennende Elemente.

Angrenzend an das Plangebiet dominieren große Gebäudekomplexe mit innerstädtisch typischen Nutzungen das Stadtbild. Sie definieren Raumkanten und geben Orientierung.

Landschaft-PLAN

Entlang der Bahnhofstraße und der Augustusburger Straße wird durch die Ausweisung der Baufelder die Errichtung raumwirksamer großer Gebäude ermöglicht. Sie nehmen die innenstadttypische randlich ausgerichtete Gebäudeflucht auf und verbinden die urbanen Strukturen durch dem Ortsbild angepasste Kubaturen und Nutzungen.

Die städtebauliche Neuordnung wertet das Landschaftsbild im Sinne eines kompakten und schlüssigen Stadtbildes auf.

Die Fortsetzung der randseitigen, alleearartigen Straßenbaumbepflanzung an Bahnhofstraße, Zschopauer Straße und Augustusburger Straße schafft einen gestuften Übergang zu den angrenzenden Verkehrsflächen, mildert den Eindruck der ‚steinernen Stadt‘ und gibt dem Raum eine ergänzende natürliche Dimension.

Die Wahrnehmung des historischen Kirchenbaus wird durch die zulässige Bebauung massiv eingeschränkt. Das nahe Heranrücken der Bebauung stellt eine erhebliche Belastung für das Stadtbild in diesem Kontext dar.

PLANUNGSZIELE für die Wertschätzung des Schutzgutes Landschaft

- Erhalt der öffentlichen Grünfläche und Bestandsgehölze um die Johanniskirche
- Begrünung von fensterlosen Fassadenflächen
- Durchgrünung zwischen den Gebäudefassaden
- Fortsetzung bestehender Grünachsen an den Hauptstraßen

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter-IST

Die im Süden des Plangebietes stehende Johanniskirche wurde erstmals 1264 (Vorgängerbau) erwähnt, gehörte zum Benediktinerkloster St. Marien. Ab 1756 existierte in der Stadt nur noch ein Friedhof. Dieser war in unmittelbarer Nähe der Kirche gelegen, die zu diesem Zeitpunkt nicht mehr für Gottesdienste, sondern nur noch für Trauerfeiern im Rahmen von Bestattungen auf dem Johannisfriedhof genutzt wurde.

Ab 1875 wurde die Kirche wieder von einer eigenen Gemeinde genutzt, die als Folge der Industrialisierung und des Bevölkerungszuwachses in Chemnitz gewachsen war.

Heute wird die Kirche als Jugendkirche und für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt. Die Kirche ist zusammen mit dem zugehörigen Kirchhof als Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG unter Denkmalschutz gestellt.

Kultur- und sonstige Sachgüter-PLAN

Die Johanniskirche bleibt zusammen mit dem Kirchhof erhalten und wird als Fläche des Gemeinbedarfs im Bebauungsplan dargestellt. Durch das Heranrücken der Bebauung an den Kirchenbau werden optische Wahrnehmbarkeit im Stadtbild und räumwirksame Dominanz im direkten Umfeld eingeschränkt.

PLANUNGSZIELE für die Wertschätzung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter

- Erhalt der denkmalgeschützten Johanniskirche inklusive Kirchhof
- Erhalt der öffentlichen Grünfläche und Bestandsgehölze um die Johanniskirche

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Vegetation + Klima

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

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

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

Boden + Wasser

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

Die zusätzliche Versiegelung und Unterbauung überprägt das Plangebiet baulich, wodurch Boden- und Wasserhaushalt nachhaltig gestört werden.

Vegetation + Wasser

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

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

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut		
	nicht erheblich	erheblich	sehr erheblich
Zielvorgaben Regionalplanung			
Zielvorgaben Landschaftsplan			
Zielvorgaben Flächennutzungsplan			
Mensch			
Tiere und Pflanzen			
Boden			
Fläche			
Wasser			
Luft und Klima			
Landschaft			
Kultur- und sonstige Sachgüter			

8.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bis zum Vorliegen einer abgestimmten finalen Fassung des Bebauungsplanes ist eine Bilanzierung des Eingriffs auf Basis der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen Im Freistaat Sachsen (2009) nicht möglich. Aus der Bilanzierung können sich über die grünordnerischen Festsetzungen hinausgehende Förderungen nach externen Ausgleichsflächen ergeben.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich oder Ersatz schädlicher Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ ergeben sich aus Sicht der Grünordnung und des speziellen Artenschutzes.

Maßnahmen versuchen dabei in erster Linie möglichst ortsnahe zum Eingriff einen funktionalen Ausgleich für das entsprechende Schutzgut zu schaffen. In der Hierarchie der Wichtigkeit von Maßnahmen stehen jene an oberster Stelle, die von vornherein dazu beitragen, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu vermindern.

Zur Kompensation der negativen Auswirkungen durch Lebensraumverlust, Zunahme der Versiegelung, klimatische Verschlechterung und Reduzierung des Grünvolumens ergeben sich für das Vorhaben grünordnerischen Planungsziele. Diese lassen sich in zwei Hauptaspekte gliedern:

Sicherung kleinklimatisch günstiger Bedingungen im Innenstadtbereich

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein erheblicher Anteil der Bestandgehölze gefällt. Die resultierende kleinklimatische Verschlechterung und der Verlust an Lebensraum-Strukturen für Gehölze bewohnende oder Gehölze nutzende Tierarten wird durch die Zunahme an Versiegelung durch neue Verkehrsflächen und den Bau neuer kompakter Gebäudekomplexe verstärkt. Im direkten Kernbereich der Chemnitzer Innenstadt gelegen kommt dem Plangebiet eine maßgebliche Verantwortung in der Minimierung zusätzlicher klimatischer Verschlechterungen zu.

Zur Minimierung und Kompensation der prognostizierten Verschlechterungen werden die folgenden Ziele formuliert:

- Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen, teilweise doppelreihig
- Pflanzung von schmalkronigen Laubgehölzen in verkehrsberuhigten Bereichen zwischen den Gebäuden
- begrünte Gleisanlagen (Augustusburger Straße)
- extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- Erhalt und Neupflanzung von Großgehölzen und Grünflächen im Plangebiet

Die konkreten Festsetzungen zu Anzahl, Größe und Standort der neu zu pflanzenden Bäume sind nach Vorliegen eines abgestimmten Entwurfs zur zukünftigen Bebauung zu treffen. Der Umweltbericht ist in diesem Aspekt fortzuschreiben.

Schaffung hochwertiger öffentlicher und privater Freiräume

Mit dem Bebauungsplan wird eine kompakte und dichte Bebauung eines bislang nur partiell bebauten Innenstadtbereiches zulässig. Der Verlust an Großgehölzen und Grünflächen verschlechtert den Erholungs- und Aufenthaltswert innerhalb des Plangebietes.

Zur Minimierung und Kompensation der prognostizierten Verschlechterungen werden die folgenden Ziele formuliert:

- Pflanzung von Großgehölzen auf dem öffentliche Vorplatz am Tietz
- Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen, teilweise doppelreihig

- Erhalt der öffentlichen Grünfläche um die Johanniskirche mit Erhalt und Neupflanzungen von Großgehölzen
- Baumpflanzungen und intensive Dachbegrünung in privaten Innenhöfen (teilweise auf Tiefgaragen oder Überbauungen des ersten Obergeschosses)
- Pflanzung von schmalkronigen Laubgehölzen in verkehrsberuhigten Bereichen zwischen den Gebäuden

Dachbegrünung

Mit Festsetzungen zur Dachbegrünung wird in erster Linie ein ökologischer Kompensationseffekt für die Schutzgüter Klima, Biotope und Wasser erreicht.

Flachdächer sind zu mindestens 80 % mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Dachflächen der Erdgeschosszonen im nicht überbaubaren Innenbereich der Baufelder mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen.

Immissionsschutz

- Lärmschutz (Gebäudeschallschutz, Fenster)
- Wohnungen nur auf straßenabgewandter Seite

Luftreinhaltung

Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB i.V.m. Punkt 8.4 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz (Rechtsverordnung)

- Im räumlichen Geltungsbereich ist die Verwendung von festen (Holz) und festen fossilen Brennstoffen zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser nicht zulässig.
- Es ist vorrangig an die zentrale Fernwärme und Kälteversorgung anzuschließen.

Artenschutz

Zur Vermeidung bzw. Minderung von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beschreibt die saP fünf konkrete Maßnahmen:

1. strikte Einhaltung des gemäß § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG bestehenden Verbotes, insbesondere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu entfernen.
2. Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der Wochenstubenzeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum Oktober bis Februar.
3. Kontrolle insbesondere der Fassade und des Dachbereiches der Johanniskirche von innen und außen vor der Durchführung von Sanierungsarbeiten auf möglichen Besatz mit Brutvögeln und Fledermäusen.
4. möglichst weitgehende Schonung von Starkbäumen sowie Erhaltung von Höhlenbäumen.
5. Sicherung großflächiger Glasscheiben oder anderer spiegelnder Flächen gegen Vogelschlag nach Stand der Technik (SCHMID et al. 2012), z. B. durch den Einsatz halbttransparenter Materialien mit verminderte Reflexion, Einsatz von Vogelschutzmustern bzw. Vogelschutzglas.

2.2.2 Externe Maßnahmen

Evtl. erforderliche externe Maßnahmen im Stadtgebiet Chemnitz zum Ersatz des erheblichen Verlustes an Großgrün sind im weiteren Verfahren zu klären und festzuschreiben.

8.2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht von einem kontinuierlichen Fortbestehen der aktuellen Nutzungen (Gebäude, Parkplätze und Freiraum) und einer standortgerechten Fortentwicklung der Vegetation aus.

Mit dem Heranwachsen werden die Bestandsgehölze für das Plangebiet eine zunehmende lokalklimatisch ausgleichende Funktion übernehmen. Sich verstärkende Beschattung durch größere Baumkronen im Bereich der Parkplatzflächen wird zu einer Abmilderung der hier zu verzeichnenden kleinklimatischen Extreme (starke Überwärmung bei Sonneneinstrahlung, längere Wärmespeicherung bis in die Nachtstunden, geringere Abkühlung) führend. Der Luftaustausch zwischen der Innenstadt und dem angrenzenden Park der ‚Opfer des Faschismus‘ wird weniger stark durch Baukörper blockiert und ermöglicht eine bessere Frischluftzufuhr.

8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen für den Plangeber theoretisch auf zwei Ebenen. Denkbar ist eine Umsetzung zukünftig erforderlicher Neubauten auf einem vollkommen anderen Standort, bzw. am gleichen Standort in anderer Flächenaufteilung.

Auf Grund unterschiedlicher Kriterien und als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs wurde das jetzige Plangebiet bewusst zur Weiterentwicklung und Bebauung ausgewählt und in der vorliegenden Form gegliedert. Die Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich an den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes und versucht die Anforderungen des Städtebaus, der Stadtökologie und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche auch in Rückkoppelung mit möglichen Investoren in Übereinstimmung zu bringen.

Ausgehend von der identitätsstiftenden Bedeutung einer attraktiven City für Stadt und Region verfolgt die Stadt Chemnitz die Wiederbelebung und Stärkung der Innenstadt mit oberster Priorität. Dazu werden folgende Ziele verfolgt:

- Schließung von Baulücken im Kernbereich der Innenstadt mit raumgebenden Gebäudekomplexen
- Entwicklung von innerstädtischen multifunktionalem Standort für Wohnen, Kultur, Freizeit, Gastronomie und Dienstleistungen
- ästhetisch ansprechende Gestaltung von öffentlichen Freiräumen

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Verfahren

Die Verfahrenstechnik bei der Beurteilung in den Untersuchungen zu Lärm und Artenschutz ist in den entsprechenden Fachgutachten detailliert beschrieben.

Literatur

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach §7 Abs.1 des Gesetzes zur Raumordnung (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und das Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174) vom 14. August 2013.

Regionalplan Chemnitz – Erzgebirge, Fortschreibung 2008, beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008, in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008.

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

Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz (F-Plan), in der Fassung vom 24.10.2001 einschließlich aller Ergänzungen und Änderungen bis 04/17. Hrsg.: Stadt Chemnitz, Stand: 05. April 2017.

Landschaftsplan der Stadt Chemnitz (2001), Neuausfertigung nach Einarbeitung der Auflagen und Hinweise gemäß dem Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums vom 04. Juli 2001 (Aktenzeichen: 51 -2511.10/01.004 /61) mit Änderungsdatum vom 20. September 2001.

Städtebauliches Entwicklungskonzept Chemnitz SEKo 2020 (vom 04.11.2009).

Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz 2011 (Stand: 29.04.2011)

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Vorhaben:

KUSCHKA, DR. V. (26.06.2016): Gutachten zu besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“.

Schalltechnische Untersuchungen nach DIN 18005- 1, Projekt Bebauungsplan Nr. 15/17 ‚Neue Johannisvorstadt‘ im Stadtteil Zentrum der Stadt Chemnitz, Nr. B16919-1

i-BRAS Ingenieurbüro für Bau- und Raumakustik/Schallschutz, T. Schönherr, Limbach-Oberfrohna, Stand: 17.10.2016

8.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen.

Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung (Biotopkartierung für den Landschaftsplan, Straßenbaumkontrollen, lufthygienische Überwachung u. a.) durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen der Stadt Chemnitz zur Kenntnis gelangen, die insbesondere die Bereiche Klimaschutz und Naturschutz betreffen.

In diesen Bereichen kann von einer fortlaufenden Datenerhebung und Bewertung im Rahmen der Aufgaben der Umweltverwaltung ausgegangen werden.

Darüber hinaus sollen die folgenden spezifischen Punkte einer regelmäßigen zukünftigen Kontrolle unterliegen:

- Prüfung der Umsetzung klimarelevanter Festsetzungen zu Dachbegrünung, Reflektionswerten von Belagsmaterialien, Pflanzung und Erhalt von Bäumen als Kompensation für zulässige Fällungen, Einhaltung zulässiger Lärmschallgrenzwerte.

Eine besondere Verantwortung kommt hier der bauaufsichtlichen Kontrolle im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen (Plankontrolle zu qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen) und der Prüfung der Anzeige der Aufnahme der Nutzung nach § 82 Sächsischer Bauordnung zu.

Darüber hinaus besteht Bedarf hinsichtlich der Kontrolle der Umsetzung und Entwicklung (Pflege) der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen.

Hinweis:

Grundlage für die prognostizierte Minderung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung ist der vollständige und umfassende Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Kontrolle durch die zuständigen Behörden.

8.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ wird die zukünftig zulässige Art und Weise der Bebauung und Nutzung von innerstädtischen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vorbereitet.

Aktuell werden große Bereiche des Plangebietes als ebenerdige Parkplatzflächen genutzt. Um die auf einer kleinen Anhöhe liegende, denkmalgeschützte Johanniskirche im Nordosten des Plangebietes befinden sich Grünflächen mit altem Baumbestand. Diese Grünflächen stellen den Übergang zum östlich angrenzenden Park der Opfer des Faschismus (Park der OdF) dar. Im Plangebiet wurden 173 Gehölze kartiert die zum Großteil in intensiv gemähten Rasenflächen stehen.

Mit den neu ausgewiesenen Baufeldern entlang der Bahnhofstraße wird die für die Innenstadt typische randliche Gebäudeflucht aufgenommen und fortgeführt. Die straßenabgewandten Baufelder ermöglichen die Nutzung als zentrumsnahe Wohnstandorte. Zwischen den Baufeldern ist ein verkehrsberuhigter Bereich, teilweise als Fußgängerzone, geplant. Entlang der Bahnhofstraße und der Augustusburger Straße sind doppelreihige Baumpflanzungen zur Aufwertung des Straßenraumes vorgesehen. Im verkehrsberuhigten Bereich gibt es Gehölzpflanzungen auf den zwei geplanten Platzaufweitungen (am Tietz und an der Straßenecke Bahnhofstraße/Zschopauer Straße) und linear zwischen den Gebäudefassaden.

Die zunehmende Versiegelung durch Bebauung mit dichten und kompakten Baukörpern und die daraus resultierende Fällung fast des gesamten Gehölzbestandes hat für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sehr erhebliche negative Auswirkungen. Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Klima und Luft sind erheblich betroffen vor allem durch die Zunahme an Versiegelung und die daraus resultierenden kleinklimatischen Verschlechterungen. Gehölzneupflanzungen und die Anlage von Gründächern mindern negative Auswirkungen auf die Schutzgüter.