

Bebauungsplan Nr. 25/03 „MCC - Medizincampus Chemnitz“

Begründung zum Vorentwurf



Stand: Juni 2026

Bebauungsplan Nr. 25/03 „MCC - Medizincampus Chemnitz“

Stadt:	Chemnitz
Landesdirektion:	Sachsen
Planungsregion:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Stadt Chemnitz

Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
 Neues Technisches Rathaus
 Friedensplatz 1, 09111 Chemnitz
 Telefon: 0371/4886101, Website: www.chemnitz.de

Vorhabenträgerin:

Klinikum Chemnitz gGmbH
 Flemmingstraße 2
 09116 Chemnitz

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
 Fürstenstr. 23, 09130 Chemnitz
 Telefon: +49 371 36741-70
 E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
 Webseite: www.staedtebau-chemnitz.de



Geschäftsführer:	Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Verantwortl. Bearbeiter:	Stadtplaner Dipl.-Ing. Evert Hollander M.Sc. Stadtplanung Max Schaarschmidt

Geschäftsleitung

Chemnitz, Juni 2026

Inhalt

Teil I	Begründung	5
1.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Verfahren.....	5
1.3	Planungserfordernis.....	5
1.4	Planungsziele und -inhalt.....	7
2.	Plangebiet	8
2.1	Lage, Größe und Topografie.....	8
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	10
2.3	Historische Entwicklung	10
2.4	Aktuelle Nutzungen im Plangebiet	10
2.5	Angrenzende Nutzungen in der Umgebung	14
2.6	Städtebaulicher Kontext.....	15
2.7	Denkmalschutz	15
2.8	Vorhandene Verkehrserschließung.....	16
2.9	Technische Infrastruktur	17
2.10	Natur und Landschaft	17
2.11	Immissionen	22
2.12	Altlasten.....	22
3.	Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten.....	23
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen (in Kraft getreten am 14.08.2013)	23
3.2	Regionalplan Region Chemnitz (in Kraft getreten am 23.01.2025).....	23
3.3	Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz (in Kraft getreten am 24.10.2001).....	25
3.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	26
3.5	Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan.....	26
3.6	Benachbarte Bebauungspläne	26
3.7	Sonstige Satzungen und Bestimmungen (inkl. nachrichtlicher Übernahme).....	27
4.	Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten.....	28
4.1	Städtebauliche Rechtfertigung	28
4.2	Städtebauliches Konzept	28
4.3	Verkehrserschließung im Plangebiet.....	49
4.4	Technische Infrastruktur	49
4.5	Grünordnung	50
4.6	Artenschutzrechtliches Konzept.....	50
4.7	Plangrundlage.....	50
5.	Planinhalte und Begründung der Festsetzungen	51
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	51
5.2	Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen	54

5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 SächsBO).	66
5.4	Kennzeichnung	70
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	70
5.6	Hinweise	70
6.	Flächenbilanz	72
6.1	Flächengrößen	72
6.2	Versiegelung	72
7.	Auswirkungen der Planung und Kosten	73
7.1	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	73
7.2	Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz	73
7.3	Kosten	73
7.4	Dauer	73
8.	Quellenverzeichnis Bebauungsplan	74
Teil II	Umweltbericht	75
1.	Einleitung	75
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	75
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	75
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	79
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	79
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	80
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	82
2.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	83
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	84
3.	Zusätzliche Angaben	85
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	85
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	85
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	86

Teil I Begründung

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

1.1 Planungsanlass

Das Klinikum soll am Standort Flemmingstraße Chemnitz um einen Campus erweitert werden. Dieser setzt einen Fokus auf die Aus-, Fort- und Weiterbildung und ermöglicht so eine Entwicklung und Qualifizierung des Standortes Flemmingstraße. Das Projekt wird in Kooperation der Klinikum Chemnitz gGmbH mit der Technischen Universität Dresden geplant und umgesetzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 342/32 und 342/31 der Gemarkung Altendorf der Stadt Chemnitz mit einer Gesamtgröße von ca. 5,8 ha.

1.2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 02.10.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25/03 „MCC - Medizincampus Chemnitz“ beschlossen und am 30.10.2025 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 44 bekannt gemacht. Der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht entwickelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

Der Bebauungsplan kann entsprechend des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (siehe Kapitel 3.3).

1.3 Planungserfordernis

Das Planungserfordernis ergibt sich aus den verschiedenen Ansprüchen an die Sicherung und Entwicklung des Medizincampusstandortes. Dies soll zum einen städtebaulich ermöglicht und zum anderen auf die angrenzenden Bestandsnutzungen abgestimmt werden. Dabei müssen auch Rahmenbedingungen geschaffen werden, die mit den lokal vorherrschenden natürlichen Gegebenheiten verträglich sind und eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung des Standortes garantieren.

Beim Plangebiet handelt es sich im Vorplanungszustand um eine planungsrechtliche Außenbereichsfläche. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 35 BauGB. Zur Verwirklichung des Planziels wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Nach dessen Inkrafttreten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 30 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Herstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB unerlässlich.

1. ABLAUFSCHEMA BAULEITVERFAHREN (REGELVERFAHREN)

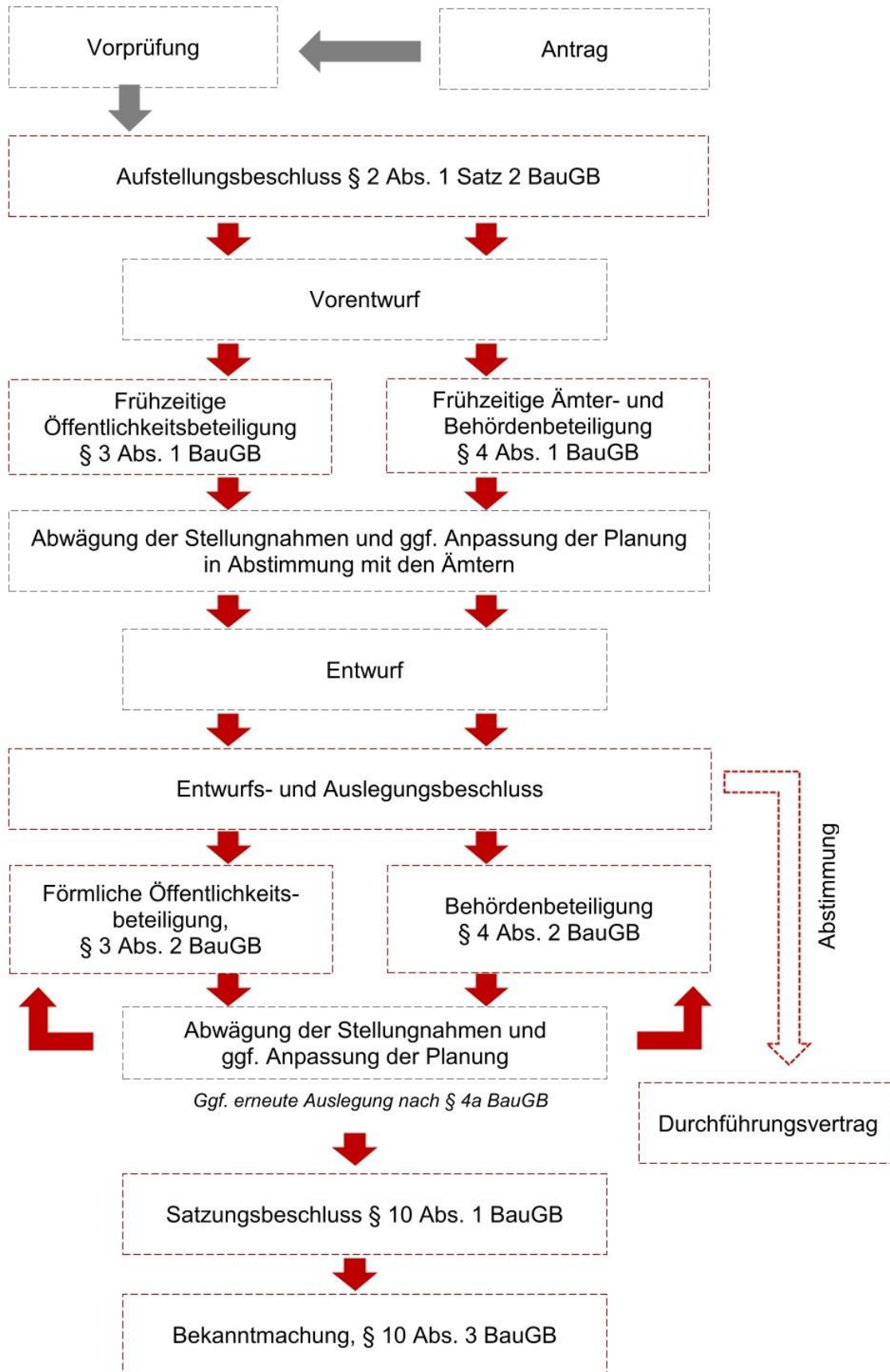


Abbildung 1: Schema des zweistufigen Planverfahrens (Quelle: Stadtverwaltung Chemnitz)

1.4 Planungsziele und -inhalt

Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zweckbestimmung „Medizincampus“, um eine Erweiterung des bestehenden Klinikareals am Standort Flemmingstraße um einen Campus zu ermöglichen.

Es sollen konkret Räumlichkeiten für das Ausbildungsprogramm MEDiC und die damit verzahnte Forschung der TU Dresden geschaffen werden. MEDiC und die Forschung am Medizincampus werden auf der Website der TU Dresden erläutert:

„Der Modellstudiengang MEDiC an der TU Dresden ist ein innovatives medizinisches Ausbildungsprogramm, das auf eine moderne und interdisziplinäre Ausbildung abzielt. Er wurde entwickelt, um Studierende frühzeitig in praktische klinische Fähigkeiten und wissenschaftliches Arbeiten einzuführen. Das Curriculum legt besonderen Wert auf eine fächerübergreifende Vermittlung von Wissen, Teamarbeit und patientenorientierte Versorgung.“

Das Klinikum Chemnitz ist als Maximalversorger aufgrund seiner Größe, des breiten Fächerspektrums und des hohen Ausbildungsniveaus seiner lehrbefugten Mediziner besonders geeignet, die Campus-Funktion für die Region Südwestsachsen einzunehmen. ... Der überwiegende Teil der Lehre in MEDiC findet am Medizincampus Chemnitz statt. Zum Campus gehören das Klinikum Chemnitz und die Lehrräume am Falkeplatz. Zum Campus in Dresden gehören die Medizinische Fakultät und das Universitätsklinikum. In Dresden finden vor allem zu Studienbeginn Lehrveranstaltungen wie Anatomie statt.

Die medizinische Versorgung steht vor wachsenden Herausforderungen – vom demografischen Wandel über eine zunehmende Krankheitslast bis hin zu Digitalisierung und Fachkräftemangel. Um diesen komplexen Entwicklungen evidenzbasiert zu begegnen, spielt Forschung eine zentrale Rolle. Am Medizincampus Chemnitz der TU Dresden (...) wird die regionale Versorgungssituation systematisch in den Blick genommen. Forschung und Lehre sind dabei eng miteinander verzahnt. Ziel ist die Einwerbung und Durchführung innovativer, drittmittelfinanzierter Forschungsprojekte, die zur Verbesserung der gesundheitlichen Versorgung in Chemnitz und Südwestsachsen beitragen.“¹

Nun soll am Standort Flemmingstraße der Medizincampus um Gebäude für Lehre und Forschung, ein Bildungszentrum und eine medizinische Berufsfachschule erweitert werden. Darüber hinaus sollen Flächen bereitgestellt werden für zusätzliche, zur Bebauungsplanerstellung noch nicht näher bekannte, Erweiterungen und Qualifizierung des Klinikums am Standort Flemmingstraße wie ggf. den Ersatz des renovierungsbedürftigen Bettenhauses im Bestandsgelände und einen Wirtschaftshof. Die Bedarfe werden im Kapitel 4.1 konkretisiert.

¹ Vgl. TU Dresden, abgerufen am 27.06.2026

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Topografie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freistaates Sachsen in der kreisfreien Stadt Chemnitz. Innerhalb dieser befindet es sich im Stadtteil Altendorf, etwa 3 km vom Stadtzentrum in nordwestlicher Richtung entfernt. Das Gebiet ist dabei Bestandteil des Areals der Klinikum Chemnitz gGmbH und schließt an die Flemmingstraße an.²

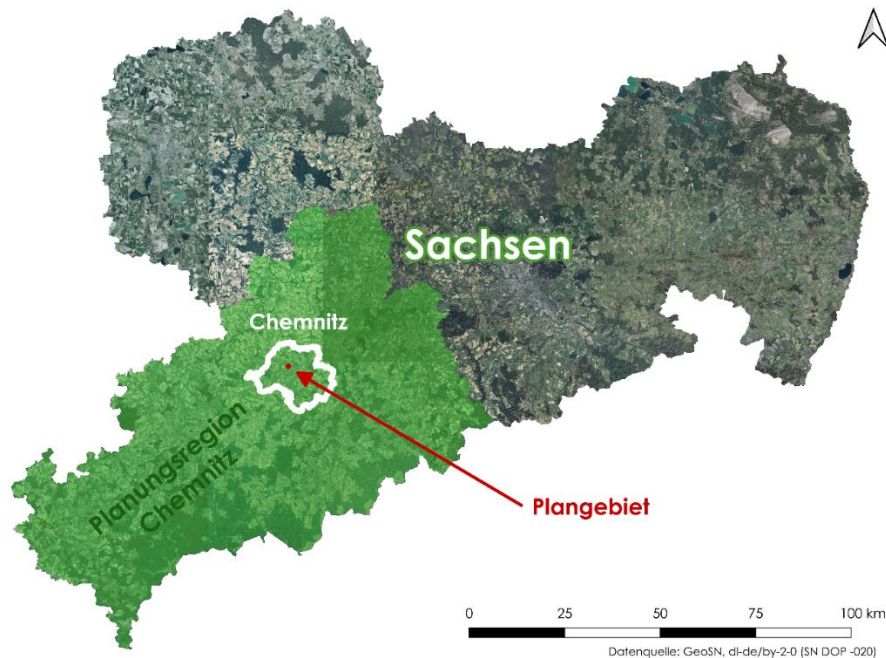


Abbildung 2: Lage in Sachsen (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 3: Lage im Chemnitzer Umfeld (Quelle: eigene Darstellung)

² Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

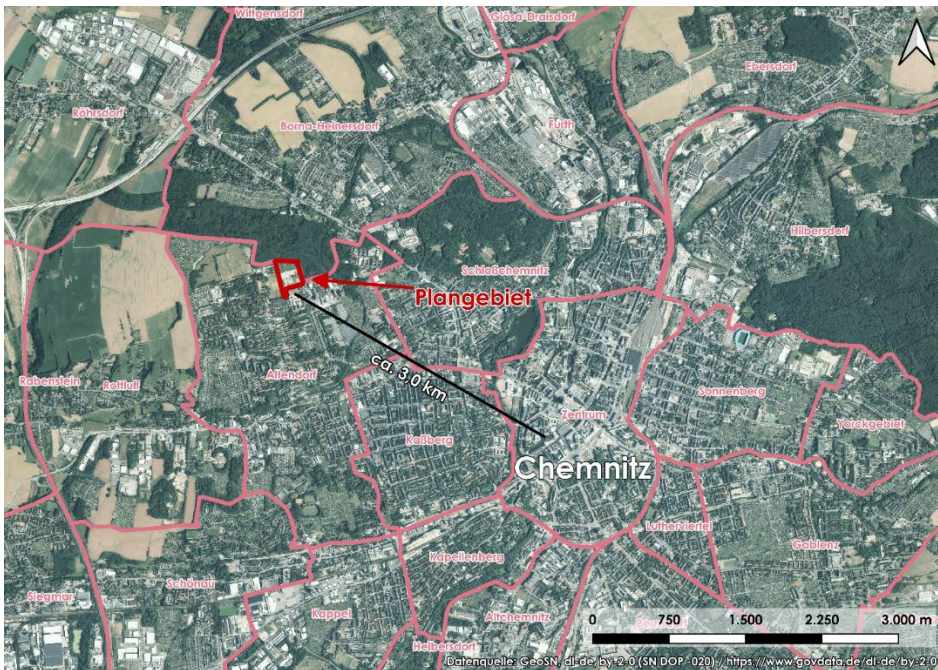


Abbildung 4: Lage innerhalb von Chemnitz (Quelle: eigene Darstellung)

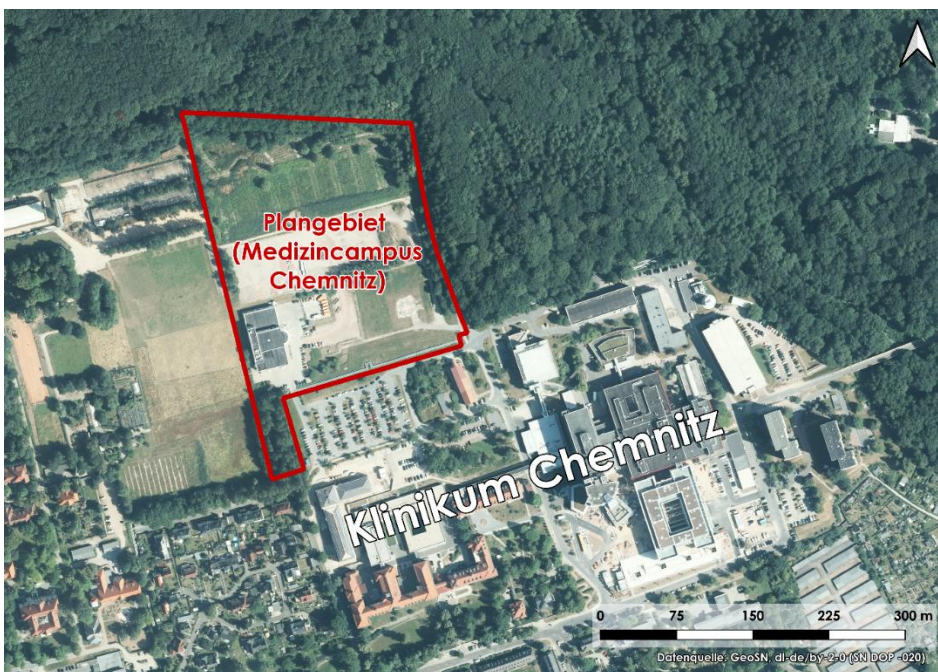


Abbildung 5: Umfeld des Plangebiets (Quelle: Eigene Darstellung)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 58.250 m² (etwa 5,8 ha). Das Plangebiet hat eine maximale Ausdehnung von etwa 220 m bei 370 m. In seiner Topografie besitzt das Gebiet ein West-Ost-Gefälle. Der höchste Punkt des Gebiets liegt dabei bei 340 m ü. NHN. Der tiefste Punkt liegt bei 330 m ü. NHN. Das Gefälle des Gebiets beträgt daher etwa 10 Höhenmeter bzw. 4 %.³

³ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.



Abbildung 7: Klinikküche (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 8: Parkplatzflächen im Gebiet (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 9: Hubschrauberlandeplatz (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 10: Südliche Fernwärmeleitung (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 11: Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 12: Nördliche Flächenzugänge (Quelle: eigene Darstellung)

2.5 Angrenzende Nutzungen in der Umgebung

Außerhalb des Plangebiets schließen sich verschiedene Nutzungen an. Diese sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.⁶

Tabelle 1: Das Plangebiet umgebende Landnutzungen.

✱	Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	
	Landnutzung	Distanz
N	Waldfläche Crimmitschauer Wald	angrenzend
	Wohngebiet	450 m
	Kleingartenanlage	520 m
O	Waldfläche Crimmitschauer Wald	angrenzend
	Klinikum Chemnitz gGmbH, Standort Küchwald „Bürgerstraße“	450 m
	Botanischer Garten Chemnitz	550 m
S	Klinikum Chemnitz gGmbH, Standort „Flemmingstraße“	angrenzend
	Wohngebiet	angrenzend
W	Grün- und Wiesenflächen	angrenzend
	Brachfläche ehemaliger Gärtnerei	angrenzend
	SFZ Förderzentrum	220 m



Abbildung 13: Südliches Klinikgelände (Quelle: Eigene Darstellung)



Abbildung 14: Waldfläche Crimmitschauer Wald (Quelle: Eigene Darstellung)



Abbildung 15: Angrenzendes Wohngebiet (Quelle: Eigene Darstellung)



Abbildung 16: SFZ Förderzentrum (Quelle: Eigene Darstellung)

⁶ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.



Abbildung 17: Grün- und Wiesenflächen (Quelle: Eigene Darstellung)



Abbildung 18: Brachfläche ehemaliger Gärtnerei (Quelle: Eigene Darstellung)

2.6 Städtebaulicher Kontext

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altendorf. Durch seine Anbindung an das Klinikgelände der Klinikum Chemnitz gGmbH besitzt es eine direkte Verbindung mit dem Siedlungskörper des Stadtgebietes. Das Gebiet weist dabei dennoch eine prägende Randlage auf, da es den Übergang des Siedlungsbereichs, im Speziellen des Klinikums, zum angrenzenden Crimmitschauer Wald darstellt.

Die oberirdische Baustruktur besteht zum aktuellen Zeitpunkt lediglich aus dem Küchengebäude der Klinikum Chemnitz gGmbH sowie einem kleinen Nebengebäude und den oberirdisch verlaufenden Fernwärmeleitungen.

Das Erscheinungsbild des Areals ist weitläufig offen. Neben den bestehenden Hochbauten ist das Areal hauptsächlich durch Schotter- und Grünflächen geprägt. Der Crimmitschauer Wald bildet im Norden und Osten die räumliche Begrenzung des Gebiets.⁷

2.7 Denkmalschutz

Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im näheren Umfeld des Gebiets befinden sich hingegen die folgenden Kulturdenkmäler.⁸

Tabelle 2: Kulturdenkmäler im Umfeld des Plangebiets

✱	Näheren Umfeld des Bebauungsplans	
	Kulturdenkmäler	
O	Klinikum Küchwald (Sachgesamtheit)	450 m
S	Frauenklinik (Sachgesamtheit)	105 m
W	Landesblindenanstalt (Sachgesamtheit)	220 m

In der Karte auf der nächsten Seite sind die Kulturdenkmäler im näheren Umfeld des Bebauungsplanes verortet.

⁷ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

⁸ Vgl. Stadtverwaltung Chemnitz, 04.2026

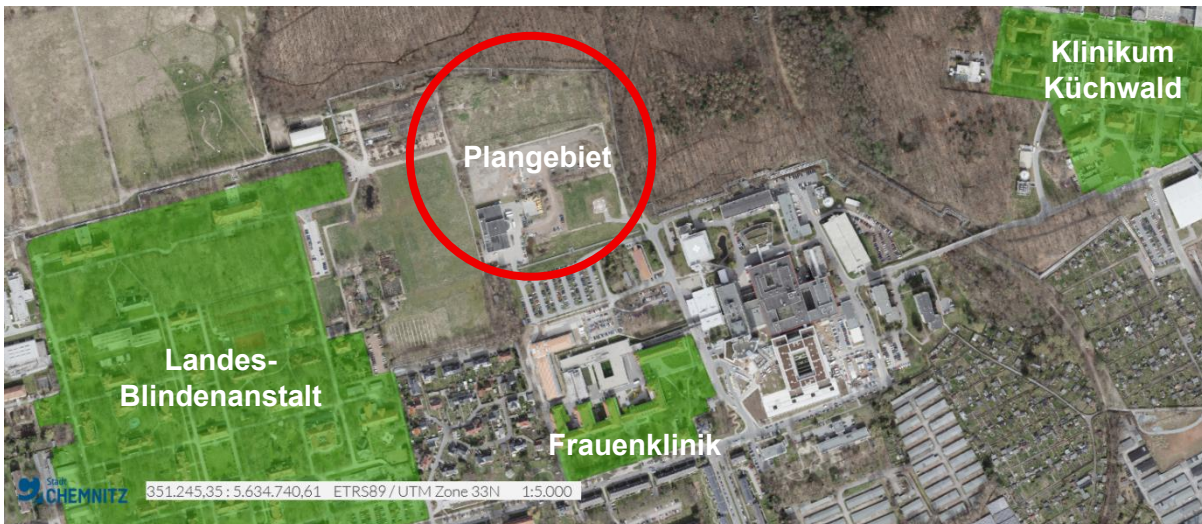


Abbildung 19: Kulturdenkmäler im näheren Umfeld des Bebauungsplans (Quelle: Stadtverwaltung Chemnitz)

2.8 Vorhandene Verkehrserschließung

Erschließungsstraßen

Das Plangebiet ist durch die klinikinternen Nebenstraßen der Flemmingstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bürgerstraße und die anliegende B 95 (Leipziger Straße) ist eine Anbindung an die Autobahn A 4 über die Anschlussstelle Chemnitz Mitte vorhanden. Weiterhin ist auch über die Flemmingstraße, Rudolf-Krahl-Straße, Kalkstraße und die Anschlussstelle Chemnitz Rottluff eine Anbindung an die A 72 gegeben. Über die Limbacher Straße und die Leipziger Straße besteht eine gute Anbindung an das Chemnitzer Stadtzentrum.⁹

Fuß- und Radverkehr

Fußläufig ist das Gebiet über die klinikinternen Nebenstraßen der Flemmingstraße zu erreichen. Dabei ist nicht in jeder Nebenstraße ein durchgängiger Fußweg vorhanden, sodass Straßenränder verwendet werden müssen. Im Bereich der Hauptzufahrt zum Klinikgelände ist eine durchgängige fußläufige Erschließung gesichert. Das Gelände ist über die Straßenanbindung auch mit dem Fahrrad zugänglich. Der nächstgelegene ausgewiesene Radweg ist dabei die Route des Chemnitz-Zschopautalradwegs. Diese ist ca. 2,2 km entfernt.¹⁰

Hauptverkehrsachsen

Das Gebiet ist im Einzugsgebiet der B 95 (Leipziger Straße). Diese bildet die für das Gebiet relevante Hauptverkehrsachse und ist über die Flemmingstraße und Bürgerstraße mit dem Gebiet verbunden.¹¹

ÖPNV

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich an der Flemmingstraße. Dies ist zum einen die Haltestelle „Klinikum Flemmingstraße“ in etwa 200 m Entfernung vom Plangebiet, an welcher die Linien 31 und die Nachtbuslinie N17 verkehren. Zum anderen gibt es die Haltestelle „Frauen- und Kinderklinik“ in etwa 300 m Entfernung, an welcher ebenfalls die Linien 31 und N17 an- und abfahren. Die nächstgelegenen Haltestellen für Straßenbahnen sind die Haltestellen Industriemuseum und Marianne-Brandt-Straße. Dort verläuft die Straßenbahnlinie 1, diese liegt in ca. 2,6 km Entfernung.

⁹ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

¹⁰ Vgl. ebenda

¹¹ Vgl. ebenda

Die Buslinie 31 bietet alle 10 Minuten eine direkte Verbindung zum Bahnhof Chemnitz Mitte, wo die Zugverbindung RB 30 auf der Strecke Zwickau – Glauchau – Chemnitz – Flöha – Freiberg – Freital – Dresden verkehrt. Die nächsten Zustiege zum Bahnnetz sind der Bahnhof Chemnitz Küchwald in 2,2 km Entfernung und der Hauptbahnhof in 3,3 km Entfernung. Am Chemnitzer Hauptbahnhof bestehen Zuganbindungen nach u. a. Dresden, Leipzig, Zwickau, Plauen, Hof und mit der Citybahn in das Erzgebirge.¹²

Ruhender Verkehr

Im Umfeld des Planungsgebietes bestehen mehrere Parkplätze, welche sich sowohl auf dem Gelände der Klinikum Chemnitz gGmbH als auch in den umliegenden Straßen befinden. So liegt ein größerer Parkplatz südlich angrenzend am Plangebiet. Der Geltungsbereich wird zurzeit teilweise als Parkplatz genutzt. Es sind sowohl Parkplatzflächen um die Klinikküche als auch einfache Schotterplätze im Zentrum der Fläche vorhanden. Diese werden sowohl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch von Gästinnen und Gästen der Klinikum Chemnitz gGmbH genutzt. Allgemein ist die Situation und Auslastung der Parkplätze auf dem Klinikgelände angespannt. Abstellflächen für Fahrräder sind sowohl am bestehenden Küchengebäude im Plangebiet als auch innerhalb des Klinikgebiets vorhanden.¹³

2.9 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene technische Infrastrukturleitungen und -Anschlüsse. Hierunter fällt ein Trinkwasseranschluss im Bereich der Klinikküche. Auch ein Abwasser- und Regenwasserabfluss ist vorhanden. Es befinden sich sowohl Beleuchtungs- als auch Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen innerhalb des Gebiets. Ebenso eine Fernwärmeleitung und eine Fernmeldeleitung.¹⁴

2.10 Natur und Landschaft

Naturraum

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Stadtlandschaft Chemnitz. Er befindet sich dabei auf der nördlichen Erhebung, dem Rabensteiner Höhenzug bzw. seiner Fortsetzung im Crimmitschauer Wald, welcher den nördlichen Rand des Erzgebirgsbeckens bei Chemnitz bildet. Diese Erhöhung erreicht dabei Höhenlagen von über 400 m ü. NHN. Das Gebiet liegt damit im Übergangsbereich des Erzgebirgsbeckens zum nördlichen Hügelland.

Grünraum

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche nach Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG), der Crimmitschauer Wald.¹⁵ Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude mindestens 30 Meter von Wäldern, Mooren und Heiden entfernt sein.¹⁶

Im Plangebiet befinden sich ein Gebüsch frischer Standorte sowie Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen, Ruderalflure frischer bis feuchter Standorte und Scherrasen ohne Gehölze. Diese sind auf der Bestandskarte im Kapitel 5.2 verortet.

¹² Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

¹³ Vgl. ebenda

¹⁴ Vgl. Service-Center Technik GmbH, 19.06.2025

¹⁵ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

¹⁶ Vgl. ebenda

Geologie und Boden

Grubenbaue unter Bergaufsicht, geotechnische Sperrbereiche oder Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe werden von der Planung nicht überlagert. Die nächstgelegenen oberflächennahen Rohstoffe bilden Grauwackevorkommen in 1.650 m westlicher Richtung. Auch befindet sich der Geltungsbereich in keinem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen (§ 8 SächsHohlVO). Die nächstgelegenen Hohlräume befinden sich in unmittelbarer Nähe in ca. 100 m südlicher Richtung unterhalb der Frauen- und Kinderklinik des Klinikkomplexes sowie der Flemmingstraße.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften sowie in der Grenzregion zwischen den Bodenausgangsgesteinen der anthropogen veränderten Fläche (Siedlungs- und Bergbauflächen) der Stadt Chemnitz und Tongesteinen. Die Oberböden zählen dabei ebenfalls zum Siedlungsbereich Chemnitz und bestehen aus Hortisol über Pseudogley-Parabraunerde aus gemischtem Kies führendem Schluff über periglaziärem Schluff.^{17,18}

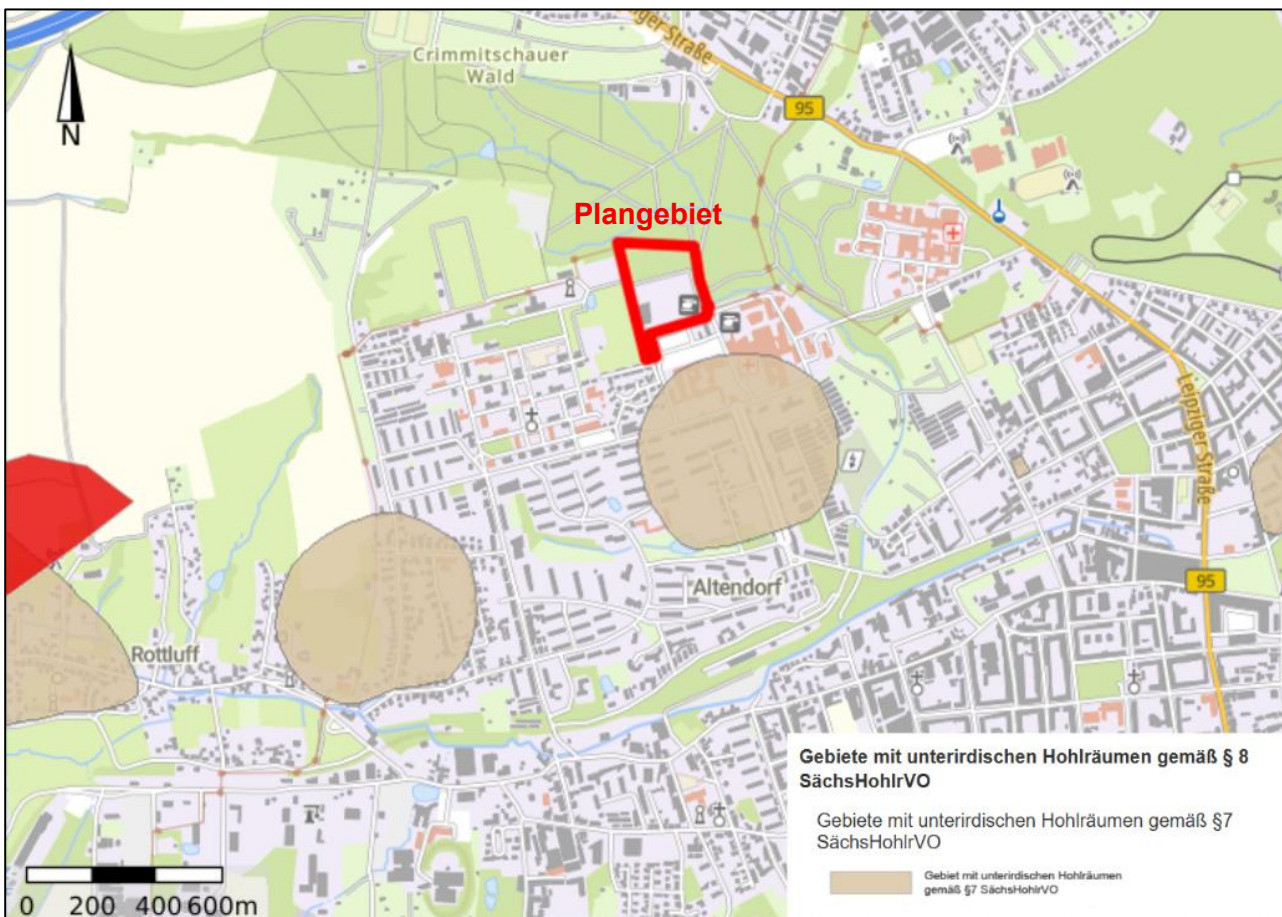


Abbildung 20: Geologische Karte (Quelle: Geoportal.sachsen.de)

Radioaktivität und Radonschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb radioaktiver Gefahrenbereiche und außerhalb der Radonvorsorgegebiete.^{19,20}

¹⁷ Vgl. Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, o. D.

¹⁸ Vgl. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, o. D.

¹⁹ Vgl. Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, 2016

²⁰ Vgl. Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, 2020

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt laut Abfrage beim GFZ Helmholtz-Zentrum für Geoforschung – bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, in der Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse R.²¹

Klima und Luftqualitäten

Für die klimatischen Bedingungen in Chemnitz ist die Lage der Stadt zwischen den nördlichen Höhen des Erzgebirgsbeckens und dem südlichen Erzgebirge entscheidend. So liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei ca. 8,3 °C. Innerhalb der Innenstadt ist eine urbane Wärmeinsel vorhanden. Der Durchschnittsniederschlag beträgt jährlich etwa 750 mm bis 800 mm. Die Stadt besitzt eine Sonnenscheindauer im Jahr von geschätzten 1.500 h/a. Mittlere Windgeschwindigkeiten sind hingegen selten.²²

Die Stadt Chemnitz liegt teilweise im Erzgebirgsbecken, das Plangebiet liegt dabei auf dem Beckenrand. Es traten bis einschließlich 2016 gelegentlich Smogsituationen auf.

„Mit dem letztmalig 2011 fortgeschriebenen Luftreinhalteplan legte die Stadt Chemnitz den Grundstein für eine nachhaltige Verbesserung der Luftqualität und der Verringerung der Stickstoffdioxid (NO₂)-Belastung. Die darin vom Stadtrat beschlossenen Maßnahmen zeigen Erfolg:

- *seit 2017 wird der Jahresmittelwert der NO₂-Konzentration unterschritten,*
- *die Jahresmittelwerte der Feinstaubkonzentration werden seit 2015 unterschritten*
- *die maximale Anzahl an Überschreitungstagen je Jahr wird seit 2015 nicht mehr erreicht.*

Infolgedessen wurde eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans und der damit verbundene Beschluss von weiteren Maßnahmen obsolet. Chemnitz hat eine, entsprechend den Grenzwerten, gute Luftqualität.“²³

Was die klimatische Entwicklung betrifft, ist mit einer Zunahme der Sommertemperaturen um ca. 1,9 °C zu rechnen. Eine Zunahme ist dabei auch für die Sommertage mit mehr als 25 °C Tagesmaximumtemperatur zu verzeichnen. Hingegen nehmen Frost und Eistage ab. Für den Niederschlag ist mittel- und langfristig nur eine geringe Änderung an Menge zu erwarten. Im Sommer werden eine Abnahme der Niederschläge und damit längere Trockenphasen wahrscheinlicher, zudem nehmen die Winterniederschläge zu. Insgesamt ist ein angepasster Umgang mit Niederschlägen und Trinkwasser notwendig. Allgemein sind dabei die Anpassung der Bauleitplanung und des Gebäudebaus sowie Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor den veränderten klimatischen und wettermäßigen Entwicklungen umzusetzen. Der Wechsel von Regen und Trockenphasen sollte berücksichtigt werden. Böden sollten entsiegelt und der Wasserrückhalt der Flächen erhöht werden.²⁴ Da diese klimatischen Veränderungen für den gesamten Stadtkörper Chemnitz gelten, sind diese Veränderungen und Maßnahmen ebenfalls für das Plangebiet zu beachten.

Innerhalb des Plangebiets ist, nach der Klimafunktionskarte der Stadt Chemnitz, eine Fläche mit Freilandklima und damit verbunden eine starke Frisch-/Kaltluftproduktion sowie ein Kaltlufteinzugsgebiet vorhanden. Diese Kaltluft fließt über einen unbelasteten Talabwind in nordöstliche Richtung zum Crimmitschauer Waldes ab.²⁵

²¹ Vgl. Helmholtz-Zentrum Potsdam, 2024

²² Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 61, o. D.

²³ Umweltamt der Stadt Chemnitz, o. D.

²⁴ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 2025

²⁵ Stadt Chemnitz – Klimafunktionskarte Chemnitz 2017

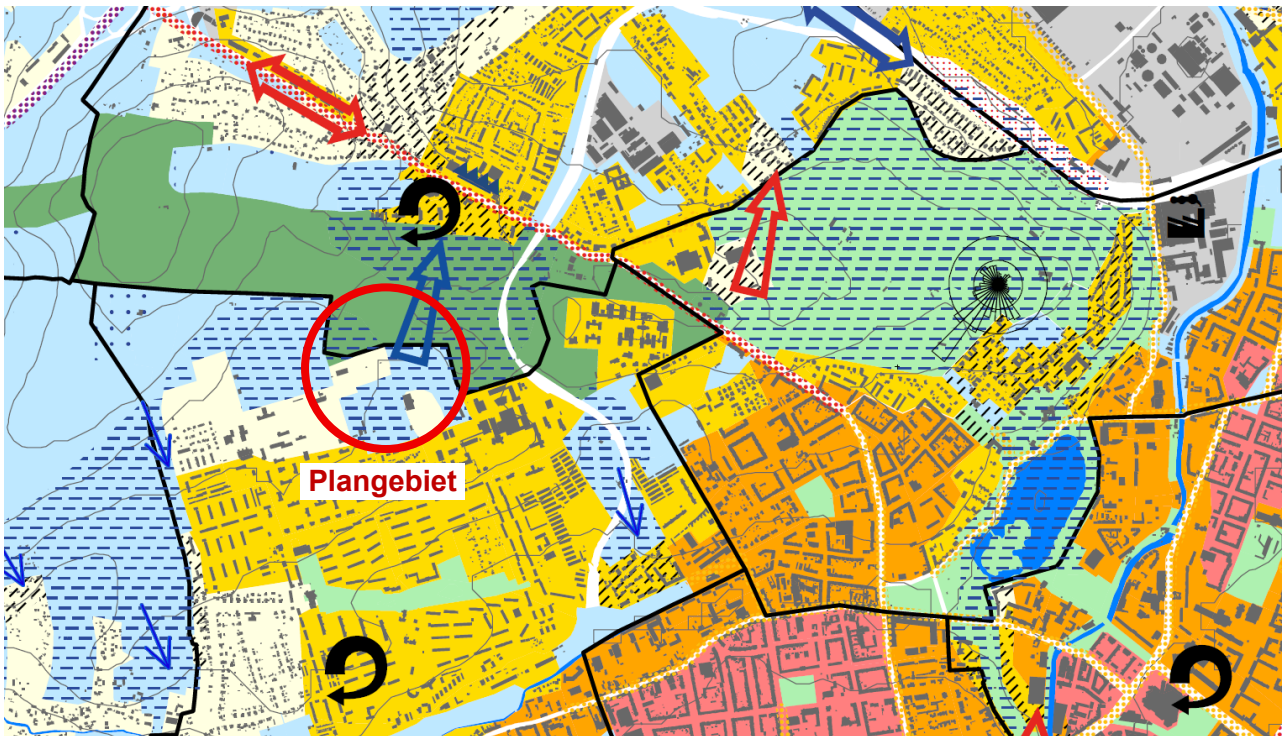


Abbildung 21: Auszug aus Klimafunktionskarte Chemnitz (blauer Pfeil = kalter Talabwind, horizontale blaue Strichschraffur = Kaltlufteinzugsgebiet) (Quelle: Stadtverwaltung Chemnitz)

Wasserhaushalt

Gewässer 1. oder 2. Ordnung befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Der das Gebiet an zwei Seiten umfließende Ratsbach liegt sowohl nördlich als auch östlich des Gebiets in mindestens 20 m Entfernung. Das nächstgelegene Standgewässer ist ein namenloser Teich (Seekennzahl: 800055418949) ca. 110 m in westlicher Richtung. Die Planung findet im Bereich des Grundwasserkörpers „Chemnitz-1“ (DESN_ZM-3-2) statt. Innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 des sächsischen Wassergesetzes (SächsWG). Wasserschutzgebiete (§ 46 SächsWG) befinden sich nicht in der für die Planung relevanten Umgebung (Distanz mind. 14 km bis 19 km).

Durch die Biotoptypen- und Landnutzungskartierung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist auf der Fläche ein „ausdauerndes Kleingewässer“ ausgewiesen.²⁶ Bei einer Ortsbegehung im April 2026 wurde festgestellt, dass es sich bei dem Kleingewässer um ein ungepflegtes Regenrückhaltebecken handelt, das zur Zeit der Begehung nur wenig Wasser geführt hat. Eine temporäre Wasserführung ist anzunehmen.

²⁶ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

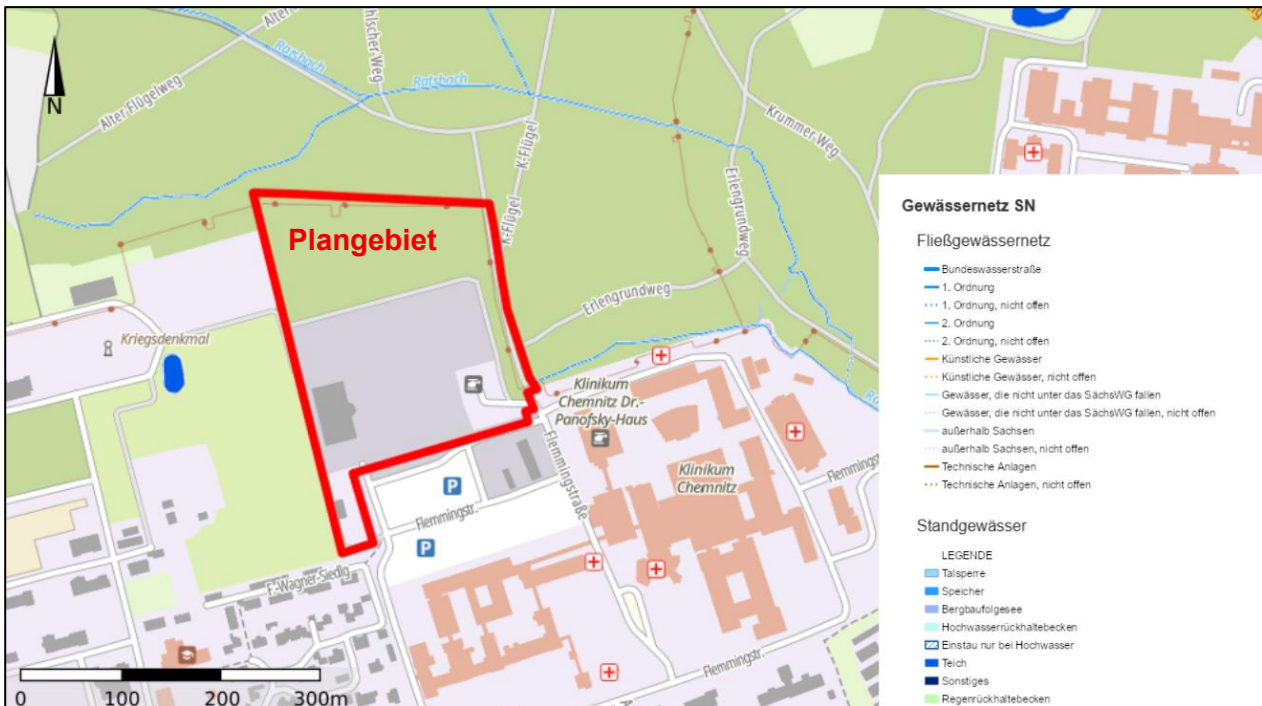


Abbildung 22: Gewässer des Plangebiets (Quelle: Geoportal.sachsen.de)

Biotopausstattung, Pflanzen, Tiere, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.

Das Plangebiet wird von mehreren Gebieten des Naturschutzes umgeben. Diese werden in der folgenden Tabelle aufgelistet.²⁷

Tabelle 3: Lage des Plangebietes zu europäischen und nationalen Schutzkategorien.

Kategorie	Name	☀	Distanz
SPA	Limbacher Teiche	W	8,0 km
	Tal der Zwickauer Mulde	NW	12,6 km
	Zschopautal	SE	15,3 km
	Flöhatal	SE	18,0 km
SAC	Limbacher Teichgebiet	W	8,0 km
	Schafteichgebiet	NW	6,5 km
	Chemnitztal	N	3,5 km
	zw. Flöha u. Kriebstein	NW	8,5 km
	zw. Zschopau u. Flöha	W	13,5 km
	Zwönitztal	S	6,5 km
NSG	Schafteich	W	6,0 km
	Chemnitzau bei Draisdorf	N	3,2 km
	Am nördlichen Zeisigwald	E	6,0 km
	Um den Eibsee	SE	7,0 km
NLP	Sächsische Schweiz	E	> 80,0 km
BR	Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft	E	> 100,0 km
LSG	Rabensteiner Wald - Pfaffenberg	W	3,5 km
	Chemnitzau, Draisdorfer Feldflur, Schützwald und Umgebung	N	4,5 km
	Ebersdorfer Wald-Glösbachtal	NE	3,0 km
	Augustusburg-Sternmühlental	SW	7,0 km
	Pfarrhübel - Alte Harth - Berbisdorfer Flur	S	7,5 km

²⁷ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

	Hauwald-Querenbach	S	7,0 km
	Steegen	S	13,0 km
	Hirschgrund	SW	11,2 km
NP	Erzgebirge / Vogtland	S	26,0 km
FND	Diverse	Radius	> 1,6 km
FFH FLED	Stollen im Schönherrpark	E	2,5 km

- **SPA** = Special Protected Area = Europäisches Vogelschutzgebiet (Richtlinie 2009/147/EG);
- **SAC** = Special Areas of Conservation = Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (Richtlinie 92/43/EWG);
- **NSG** = Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG); **NLP** = Nationalpark (§ 24 BNatSchG);
- **BR** = Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG); **LSG** = Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG);
- **NP** = Naturpark (§ 27 BNatSchG); **FND** = Flächennaturdenkmal (§ 28 BNatSchG);
- **FFH FLED** = FFH-Fledermausquartiere

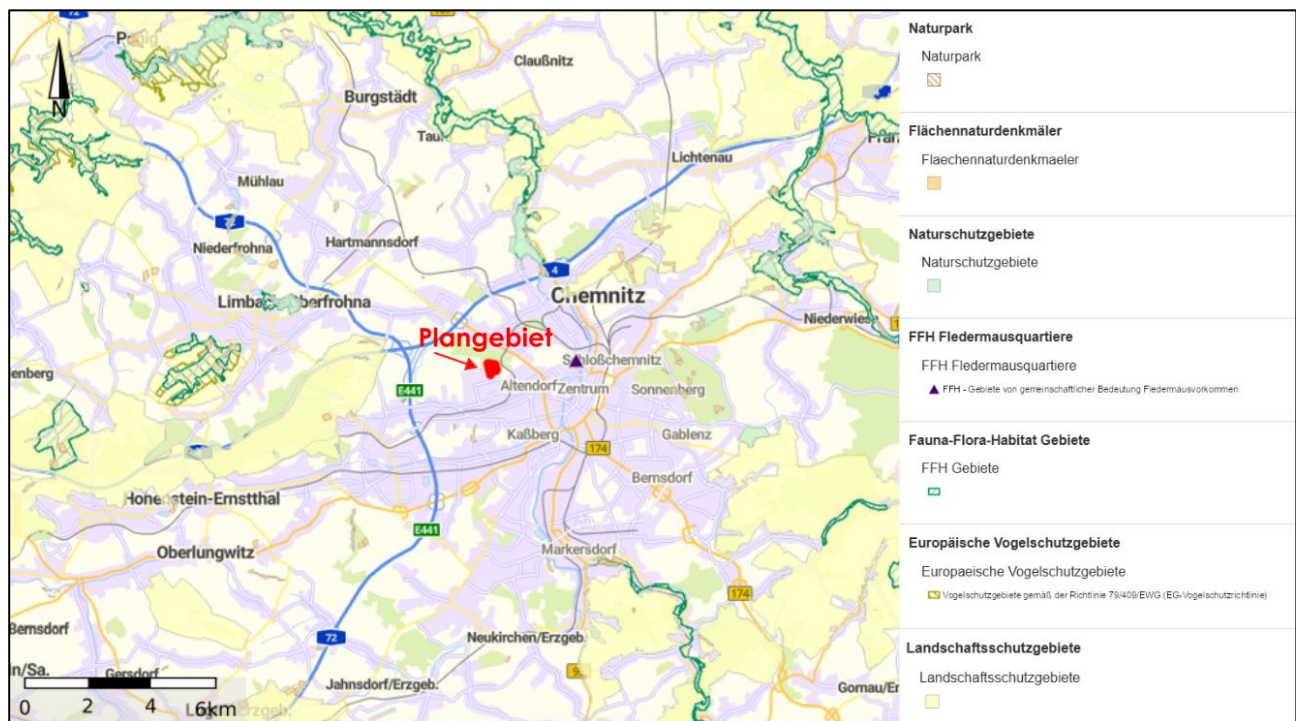


Abbildung 23: Naturschutzgebietskarte (Quelle: Geoportal.sachsen.de)

2.11 Immissionen

Das Gebiet ist durch direkte Lärmbelastung nicht betroffen. Die nächstgelegenen lärmbeeinflussten Straßen bilden die Flemmingstraße, die Bürgerstraße sowie die Leipziger Straße. Von diesen Dreien ist das Gebiet ausreichend weit entfernt und wie im Fall der Leipziger Straße durch den Crimmitzschauer Wald abgeschirmt. Eine direkte Negativbeeinflussung durch Lärm ist daher nicht festzustellen. Die Autobahn ist ebenfalls in ausreichender Entfernung.²⁸ Ein Immissionsschutzgutachten wurde nicht erstellt oder beauftragt.

2.12 Altlasten

Die Flurstücke 342/31 und 342/32 der Gemarkung Altendorf sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 registriert. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht.²⁹

²⁸ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

²⁹ Umweltamt Chemnitz, 25.04.2025

3. Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten

Gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind Ziele (**Z**) der Raumordnung i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten sowie Grundsätze (**G**) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie z. B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Pflicht der Gemeinden zur Anpassung an Ziele der Raumordnung im Bauleitplan besteht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Ziele und Grundsätze sind gemäß Sächsischem Landesplanungsgesetz (Sächs-LPIG) im **Landesentwicklungsplan Sachsen**³⁰ vom 14.08.2013 (**LEP 2013**) verordnet und werden durch Regionalpläne weiter ausgeformt. Für die Ableitung regionalplanerischer Zielvorgaben liegt für die Stadt Chemnitz der am 23.01.2025 in Kraft getretene Regionalplan Region Chemnitz (**RPRC 2024**)³¹ sowie die in Teilen (noch) wirksame 2. Teilfortschreibung Windenergie 2005 des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge³² (**RP CE-Wind**) vor. Aus diesem Grund wird für die regionalplanerische Betrachtung der **RPRC** herangezogen.

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (in Kraft getreten am 14.08.2013)

Von Seiten des Landesentwicklungsplanes sind kartografisch keine wesentlichen Restriktionen oder Beeinflussungen des Gebietes zu erkennen.

Weitere Ziele und Grundsätze

Z 1.3.1 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

Z 1.3.6 Oberzentren sind die Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau und Plauen. Oberzentrum in Funktionsteilung ist der Oberzentrale Städteverbund Bautzen/Budyšin-Görlitz/Zhorjela-Hoyerswerda/Wojerecy. Die Oberzentren sind als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter zu entwickeln.

Die Planung besitzt einen direkten Bezug zu dem Ziel der Erfüllung der Funktion von Chemnitz als Oberzentrum und der Sicherung der Daseinsvorsorge für die Stadt und das Umland. Durch die Schaffung von Bildungs- und Forschungsmöglichkeiten und die Erweiterung des Klinikkomplexes werden sowohl die Punkte der Bildung, im Sinne von Aus- und Weiterbildung medizinischen Personals, als auch die gesundheitliche Daseinsvorsorge der Bevölkerung gefestigt und aufgewertet. Ausgebildetes Personal kann dabei ebenfalls eine Funktionserfüllung für den ländlichen Raum darstellen. Daher ist die Planung als Baustein für eine gesicherte Daseinsvorsorge und Funktionserfüllung für Chemnitz zu verstehen.

3.2 Regionalplan Region Chemnitz (in Kraft getreten am 23.01.2025)

Der Regionalplan besitzt in folgenden Punkten Bezug zum Planungsgebiet.

RPRC – Karte 1: Raumnutzung

Schutz des vorhandenen Waldes (Kap. 2.3.2)

Z 2.3.2.1 Der Waldanteil ist langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen von derzeit 30 % bis auf 32 % der Gesamtfläche zu erhöhen.

³⁰ Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung, 2013

³¹ Planungsverband Region Chemnitz, 2024

³² Rechtskraft der am 20.10.2005 bekannt gemachten Fassung wurde in Teilen aufgehoben.

Z 2.3.2.2 Erstaufforstungen an geeigneten Standorten außerhalb der festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Waldmehrung sollen zur strukturreichen Verbesserung des Naturhaushaltes, zur Boden- und Klimaschutzfunktion sowie zur Förderung des Artenschutzes und der Artenvielfalt beitragen. Insbesondere soll mit ihnen der Ausbau und die Funktionsfähigkeit des großräumig übergreifenden Biotopverbundes unterstützt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand eines Gebiets zum Schutz des Waldes. Eine negative Beeinflussung wird vermieden und soll durch die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes umgesetzt werden.

RPRC – Karte 1: Raumnutzung

Arten- und Biotopschutz (Z 2.1.3.1)

Z 2.1.3.1 In den festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Arten- und Biotopschutz und den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zum Schutz des vorhandenen Waldes ist auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken sowie durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Entwicklung des großräumig übergreifenden Biotopverbundes zu unterstützen. Vor allem auf besonders feuchten, trockenen, flachgründigen, hängigen, überschwemmungsgefährdeten und sonstigen, durch geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder erswerende Nutzungsbedingungen gekennzeichneten Böden (Extremstandorte) ist auf eine geringe Nutzungsintensität und die Entwicklung standorttypischer Biotope hinzuwirken.

Die Ziele des Arten- und Biotopschutzes werden, sofern zutreffend, von der Planung beachtet. Genaue Details und Maßnahmen werden durch das Artenschutzgutachten im weiteren Verlauf ermittelt. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden im Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Artenschutzmaßnahmen werden als Festsetzung im Bebauungsplan integriert.

RPRC – Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen

Nähe zu Hohlraumgebieten (SächsHohlrVO)

Die Planung liegt in der Nähe eines gekennzeichneten Hohlraumes. Es ist daher zu prüfen, inwiefern dieser einen Einfluss auf das Plangebiet besitzt. Die aktuelle Karte „Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen (§ 8 SächsHohlrVO)“ des Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie verzeichnet keine unmittelbare Betroffenheit.

RPRC – Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen

Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz (Z 2.2.1.4)

Z 2.2.1.4 In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

Die Planung beachtet die spezifischen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Es werden entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

RPRC – Karte 10: Besondere Bodenfunktionen

Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion/ Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion

Die Planung berücksichtigt, sofern ein Einfluss auf die Planung besteht, diesen Aspekt. Zum Bebauungsplan wird ein hydrologisches Gutachten erstellt. Das Gutachten untersucht auch das Vorliegen von Böden mit besonderer Filter- und Pufferfunktion bzw. Böden mit besonderer Infiltrationsfähigkeit und Speicherfunktion. Entsprechend dessen Erkenntnissen werden bei Bedarf Maßnahmen in der Planung festgesetzt.

RPRC – Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft

Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Z 2.2.1.1)

Z 2.2.1.1 In den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung sind Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-WRRL umzusetzen.

Das Projekt berücksichtigt diesen Aspekt und wird entsprechende Maßnahmen, in Verbindung mit einem noch folgenden Gutachten, einbinden.

RPRC – Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse

Relevante bis sehr relevante Multifunktionsräume mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse (Kap. 2.1.3, G 2.1.3.9)

G 2.1.3.9 Die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

Das Projekt berücksichtigt diesen Aspekt und wird entsprechende Maßnahmen, in Verbindung mit einem noch folgenden Gutachten, einbinden.

RPRC – Karte 14: Siedlungsklima

Kaltluftentstehungsgebiet (Z 2.1.6.1)

Z 2.1.6.1 Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

Die Positionierung der Gebäudekörper soll im Vollzug des Bebauungsplanes so gewählt werden, dass der Abfluss von Frisch- und Kaltluft nicht verhindert wird. In den Nutzungsbeispielen im Kapitel 4.2 ist dies genauer beschrieben. Die Frisch- und Kaltluftentstehung wird durch die Planung beeinträchtigt.

3.3 Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz (in Kraft getreten am 24.10.2001)

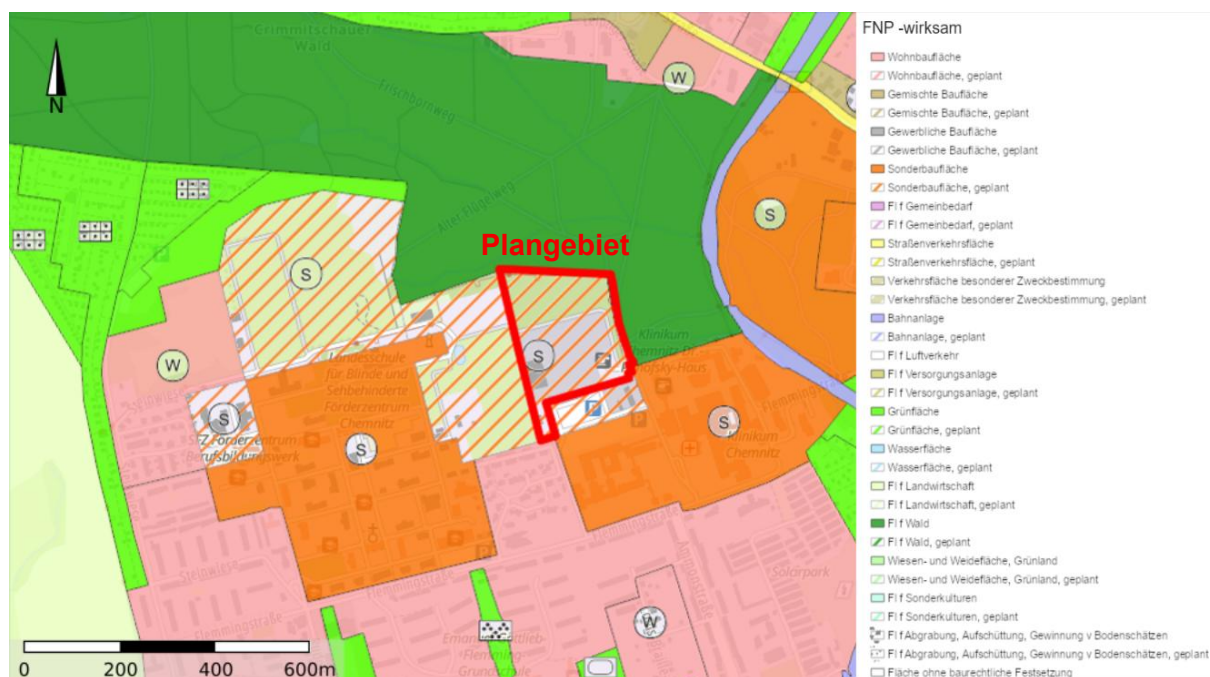


Abbildung 24: Ausschnitt wirksamen FNP der Stadt Chemnitz (Quelle: Geoportal.sachsen.de)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen und Ergänzungen ist das Plangebiet als geplantes Sonder-

gebiet der Klinik Chemnitz ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann daher entsprechend des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.³³

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

INSEK Chemnitz 2035

Das INSEK Chemnitz 2035 führt das Klinikum Chemnitz als wichtigen Bestandteil der Gesundheit, Daseinsvorsorge und Wirtschaft der Stadt auf, welchen es weiterzuentwickeln gilt. Hierbei werden eher allgemeine Aussagen getätigt. Die Planungen des Bebauungsplans unterstützen hierbei die Empfehlungen zur Umsetzung des INSEKs. Der Bebauungsplan steht diesem somit nicht entgegen.³⁴

3.5 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Zur Beurteilung des Artenschutzes wird ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) durch Dr. rer. nat. Volkmar Kuschka, Flöha, erstellt (bereits in Bearbeitung). Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die aus dem Artenschutzfachbeitrag folgenden Festsetzungen für den Artenschutz in dem Bebauungsplan ergänzt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt hartig und ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz:

- Ein hydrologisches Gutachten inkl. Versickerungstest,
- das Entwässerungskonzept,
- ein Bodenschutzgutachten.

Diese Leistungen sind bereits in Bearbeitung.

Ein Immissionsschutzgutachten ist nicht vorgesehen.

3.6 Benachbarte Bebauungspläne

Um das Plangebiet herum existieren im näheren Umfeld mehrere rechtskräftige Bebauungspläne. Diese sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Eine beeinflussende Wirkung auf die Planungen des Geltungsbereiches besitzen diese dabei nicht.³⁵

Tabelle 4: Umliegende rechtskräftige Bebauungspläne

Objekt-ID und (Gemarkung)	Lage und Entfernung	Name Bebauungsplan und Thema	Datum der Bekanntmachung
1013 (Altendorf)	Westlich an der Straße „Steinwiese“ (680 m)	An der Steinwiese VEP Nr.05/02 (Reines Wohngebiet)	07.03.2012
9906 (Altendorf)	Südwestlich an der Flemmingstraße (500m)	VEP 04/10 Einkaufsmarkt an der Flemmingstr. (Sondergebiet Handel)	08.02.2006
3297 (Altendorf)	Südlich an der Straße „Gutsweg“ (850 m)	BP Nr. 16/12 Bahnhofsareal Altendorf Teil F (Allgemeines Wohngebiet/ Gemeinbedarfsfläche/ Verkehrsfläche)	20.09.2024
8530 (Schloßchemnitz)	Östlich an der Bürgerstraße (630 m)	Parkhaus/Logistikzentrum am Krankenhaus VEP 03/07 (Sonstiges Sondergebiet)	02.10.2007

³³ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

³⁴ complan Kommunalberatung GmbH, 2024

³⁵ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

10837 (Schloßchemnitz)	Östlich an der Gottfried-Keller-Straße (920 m)	Wohngebiet Gottfried-Keller-Straße B-Plan Nr.13/02 (Allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsfläche)	28.05.2014
8149 (Borna-Heinersdorf)	Nordöstlich an der Louis-Otto-Straße (760 m)	Louis-Otto-Str. VEP 01/19 (Wohnbaufläche)	19.07.2006
3337 (Borna-Heinersdorf)	Nordwestlich an der Max-Planck-Straße (940 m)	BP Nr. 21/15 Wohngebiet an der Max-Planck-Straße (Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche)	20.03.2025

Zudem existiert ein geplanter bzw. im Entwurf befindlicher Bebauungsplan angrenzend an das Plangebiet. Eine Beeinflussung des Bebauungsplanes auf die aktuellen Planungen des Medizincampus Chemnitz wird im weiteren Planverfahren ermittelt.³⁶

Tabelle 5: In Planung befindliche Bebauungspläne

Objekt-ID und (Gemarkung)	Lage und (Entfernung)	Name Bebauungsplan und Thema	Stand
8523 (Altendorf)	Westlich anliegende Grünfläche (Angrenzend)	Osterweiter.Berufsbild.gswerk Flemmingstr.B-Plan 96/09 (Sonstiges Sondergebiet)	Datum-Antrag: 06.11.1996

3.7 Sonstige Satzungen und Bestimmungen (inkl. nachrichtlicher Übernahme)

Geschützt sind entsprechend der Baumschutzsatzung:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden),
- langsam wachsende Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm,
- mehrstämmige Bäume mit einem Stammumfang in Summe von mindestens 50 cm,
- landschaftsprägende Hecken gemäß § 8 Abs. 2 Punkt 11 SächsNatSchG,
- hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm.

Befreiungen können erteilt werden, wenn die Bäume krank oder abgestorben sind.

Der Stadtrat der Stadt Chemnitz hat am 23.11.2022 in seiner Sitzung beschlossen, dass Schotterungen von Gärten künftig unzulässig sind. Dies ist in der Satzung über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen auf bebauten Grundstücken verbindlich geregelt.

³⁶ Vgl. Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, o. D.

4. Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten

4.1 Städtebauliche Rechtfertigung

Die vorliegende Planung stellt eine, für die Entwicklung und Qualifizierung des Standortes Flemmingstraße, notwendige Erweiterung des Medizincampus für die Klinikum Chemnitz gGmbH dar. Dazu sollen in bereits erschlossener Lage anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen werden, im Bestand genutzt als Parkplatz (Schotterfläche), Klinikumsküche, Müllplatz sowie Hubschrauberlandeplatz. Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an den Crimmitschauer Wald, im Süden an Bestandseinrichtungen der Klinikum Chemnitz gGmbH und im Westen an das Gelände der SFZ Förderzentrum gGmbH. Eine Entwicklung dieses erschlossenen und baulich überprägten Standorts ist über die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen zu bevorzugen. Es sind Synergien mit den angrenzenden Bestandsnutzungen, insbesondere mit den der Klinikum Chemnitz gGmbH, aufgrund der räumlichen und funktionellen Anbindung an den Bestand zu erwarten.

Insgesamt plant das Klinikum Chemnitz gGmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Räumlichkeiten für das Ausbildungsprogramm MEDiC in vier solitär stehenden Gebäuden zu errichten.

Diese sollen Raum für u. a. Hörsäle, Seminarräume, Demoräume, ein SkillsLab (Übungsräume), Praktikumsräume, einen anatomischen Sektionssaal, Personalräume, Forschungsräume und Labore, eine Cafeteria sowie Technik- und Funktionsräume bieten. Es werden folgende Flächenbedarfe für die Bruttogeschossfläche (BGF) erwartet:

- Gebäude Lehre und Forschung: ca. 5.122 m²
- Gebäude Bildungszentrum: ca. 1.660 m²
- Gebäude Forschung: ca. 3.034 m²
- Gebäude Medizinische Berufsfachschule: ca. 6.700 m²

Diesen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bekannten Flächenbedarfe begründen nur einen Teil der Flächenausweisungen. Es sollen jedoch für die zukünftige Entwicklung und Qualifizierung des Standortes Flemmingstraße zusätzliche überbaubare Flächen bereitgestellt werden. So ist beispielsweise mit dem Flächenbedarf für den Ersatz des renovierungsbedürftigen Bettenhauses im Bestandsgelände (im Bestand etwa 21.384 m² BGF) und für einen Wirtschaftshof (keine konkreten Flächenangaben vorhanden) zu rechnen.

Um Flächeneinsparungen umzusetzen, sollen verschiedene Nutzungsbereiche sich Räumlichkeiten teilen. Zudem soll durch die Maximierung der Höhe der baulichen Anlagen ebenfalls Fläche eingespart werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Herangehensweise

Die konkreten Flächenbedarfe für das Plangebiet sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nur teilweise bekannt. Deswegen wird, um für die Klinikum Chemnitz gGmbH die Möglichkeiten so offen wie möglich zu halten, anhand der Gegebenheiten (angrenzende Bebauung, vorhandene Straßen, Grünflächen, Kaltluftabflussbahnen) und Nutzungseinschränkungen (Leitungsverläufe und Waldabstand) eine Maximierung des Baufeldes und der Bauhöhen vorgenommen.

Die Herleitung der Maximierung hat in einem iterativen Prozess zwischen Planungsbüro, Vorhabenträgerin und Stadtverwaltung stattgefunden. Im ersten Schritt wurden vier Varianten mit Angaben zur Erschließung, zu den Gebäudekubaturen und zu Grünverbindungen erstellt. Die Stadt Chemnitz und die Vorhabenträgerin haben daraufhin zwei Varianten ausgewählt und zusätzlich eine neue Variante (kombiniert aus den ausgewählten Varianten) erstellen lassen. Diese drei Varianten wurden vertieft ausgearbeitet.

Aufgrund der noch nicht definitiv festgelegten Flächenbedarfe und Unklarheit in den genauen Standorten der Gebäude war es nicht möglich, eine Vorzugsvariante festzulegen und die innere Erschließung des sonstigen Sondergebietes festzusetzen. Der Bebauungsplan ist stattdessen so aufgebaut, dass die drei Varianten jeweils hineinpassen würden. Die den Varianten zugrunde liegenden Prinzipien (z. B. die Anbindung der Erschließung, der Grünanteil und die maximalen Gebäudenhöhen) wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

In den ersten Variantenentwicklungen wurde die im Plangebiet bereits vorhandene Küche in das Zukunftsbild integriert. Das Zukunftsbild soll jedoch den Zustand in 15 bis 20 Jahren darstellen, so dass eine Überplanung sinnvoll erscheint. In der Ausarbeitung und Präzisierung der drei gewählten Varianten und im Bebauungsplan werden daher die Küche und die Hubschrauberlandeplatzfläche überplant. Die ersten Bauabschnitte des Medizincampus sollen auf bisher nicht hochbaulich bebauten Flächen (nördlich der Küche und der Hubschrauberlandeplatzfläche) errichtet werden, sodass diese Nutzungen in der Umsetzung des Bebauungsplanes mittelfristig bestehen bleiben.

Standortanalyse und Variantenbildung

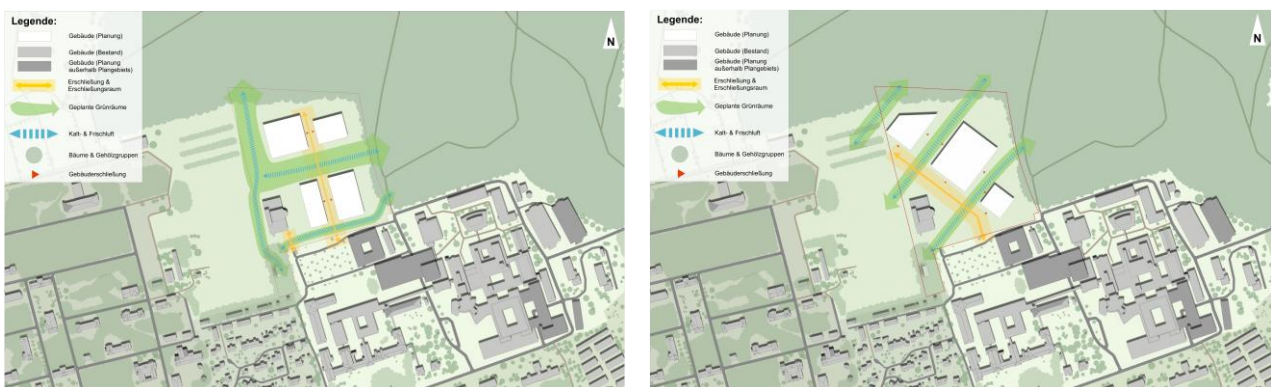


Abbildung 25: Variante A (links) und B (rechts), jeweils weiterverfolgt als Variante 1 und 2 (Quelle: eigene Darstellung)

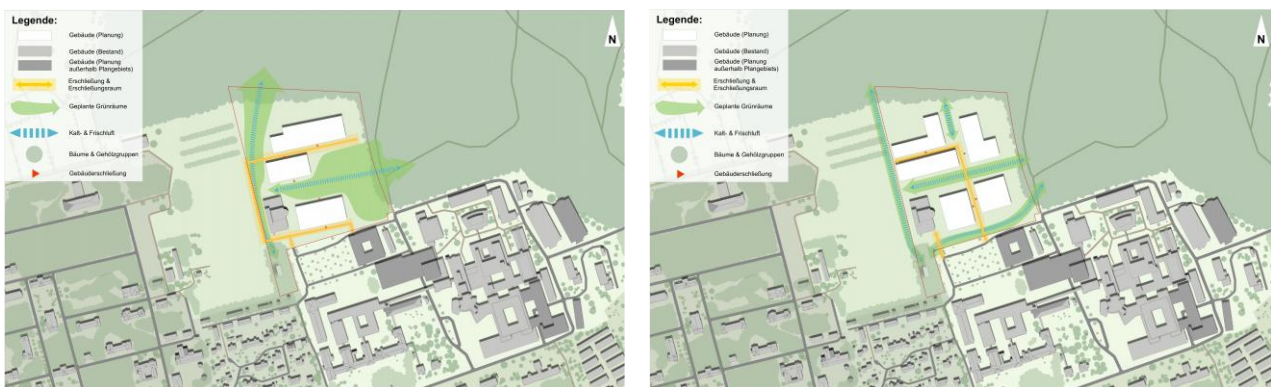


Abbildung 26: Variante C (links) und D (rechts), beide ausgeschieden (Quelle: eigene Darstellung)

In diesen ersten Varianten A bis D sind die Erschließung, die Gebäudekubaturen und die Grünverbindungen dargestellt. Folgende Eigenschaften und Bewertungen werden den Varianten zugeordnet:

Variante A - Orthogonale Gebäudeanordnung, Kaltluftabfluss neu gelenkt

- Gebäudekubaturen, angeordnet als orthogonale Weiterführung des vorhandenen Klinikumsgebiets
- Erschließung Nord-Süd, mittig im Plangebiet
- Grünverbindungen orthogonal und parallel zu den Gebäudekanten und senkrecht zum Straßenverlauf, Kaltluftabflussbahnen werden dabei forciert neu ausgerichtet

Bewertung: logische Gebäudeanordnung, passende Dichte, effiziente Erschließung, angemessener Durchgrünungsgrad, Kaltluftabfluss funktioniert.

Variante B - Diagonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen

- Gebäudekubaturen diagonal zum Bestand angeordnet
- Erschließung Nordwest zu Südost, schräg durchs Plangebiet
- Grünverbindungen diagonal, parallel zu den Gebäudekanten und senkrecht zum Straßenverlauf, natürliche Richtung der Kaltluftabflussbahnen

Bewertung: Gebäudeanordnung führt dazu, dass der Campus eine eigene Identität bekommt, passende Dichte, effiziente Erschließung, angemessenen Durchgrünungsgrad, idealer Kaltluftabfluss.

Variante C – Kammstruktur, Kaltluftabfluss teils neu gelenkt

- Gebäudekubaturen in Ost-West-Richtung ausgerichtet
- Erschließung Nord-Süd am westlichen Rand des Plangebietes, Baufelder mit Stichstraßen in Ost-West-Richtung erschlossen (Kammstruktur)
- Grünverbindungen sind aufgrund der Gebäude- und Erschließungsanordnung viel größer als bei den Varianten A und B, Kaltluftabflussbahnen werden teils forciert neu ausgerichtet, teils beibehalten

Bewertung: Gebäudeanordnung führt zu einem hohen Durchgrünungsgrad, passende Dichte, Erschließung nur effizient, wenn die westlich benachbarte Fläche mit beplant wird (ist nicht der Fall), Kaltluftabfluss gut.

Variante D – hochverdichtet, Kaltluftabfluss neu gelenkt

- Gebäudekubaturen angeordnet als orthogonale Weiterführung des vorhandenen Klinikumsgeändes, dicht aneinander angeordnet
- Erschließung in Nord-Süd-Ausrichtung vom Bestand aus hochgezogen, dann westlich abgelenkt zum benachbarten Gebiet
- Grünverbindungen orthogonal und parallel zu den Gebäudekanten und senkrecht zum Straßenverlauf, Kaltluftabflussbahnen werden dabei forciert neu ausgerichtet

Bewertung: logische Gebäudeanordnung, sehr hohe Dichte und deshalb etwas aufwendigere Erschließung, etwas geringerer Durchgrünungsgrad, Kaltluftabfluss etwas erschwert.

Die Vorhabenträgerin und die Stadt haben einvernehmlich festgelegt, dass die Varianten A und B weiterverfolgt werden sollen. Diese Varianten bieten dem Klinikum ausreichend Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, und weisen das beste Gleichgewicht zwischen Gebäudedichte, Durchgrünung und einem guten Kaltluftabfluss auf. Die Varianten C und D scheiden damit aus.

Es wurde zudem festgelegt, dass zusätzlich noch eine kombinierte Variante C aus den Varianten A und B erstellt werden sollte, mit folgenden Eigenschaften:

- Gebäudekubaturen angeordnet als orthogonale Weiterführung des vorhandenen Klinikumsgeändes
- Erschließung Nord-Süd, mittig im Plangebiet
- Grünverbindungen diagonal, nicht ausgerichtet an den Gebäudekanten oder der Straße, natürliche Richtung der Kaltluftabflussbahnen.



Abbildung 27: Variante 1 (vorher Variante A) (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 28: Variante 2 (vorher Variante B) (Quelle: eigene Darstellung)



Abbildung 29: Variante 3 (neu dazugekommen) (Quelle: eigene Darstellung)

Das hat sich in diesem Bearbeitungsschritt geändert in den Varianten:

- In der **Variante 1 - Orthogonale Gebäudeanordnung, Kaltluftabfluss neu gelenkt** - hat im Vergleich zu Variante A eine Optimierung der Gebäudeanordnung stattgefunden.
- In der **Variante 2 - Diagonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen** - sind im Vergleich zu Variante B die Gebäude etwas kleinteiliger und orthogonaler angeordnet.
- Die **Variante 3 - Orthogonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen** - ist wie oben beschrieben eine Kombination aus 1 und 2.

Die drei Varianten lagen einer 3D-Visualisierung zur Ableitung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Gebiet, in Bezug zu den angrenzenden Nutzungen, zugrunde. Es wurden, nach Ableitung der Gebäudehöhen, detailliertere Masterpläne für die Varianten 1 bis 3 im Gesamtbetrachtung mit einem ersten Konzept für die Freianlagen erstellt. Die sind ab Seite 40 und auf dem Planblatt dargestellt.

Prüfung der maximalen Gebäudehöhen

3D-Modell

Das digitale Stadtmodell basiert auf öffentlichen Gebäude- und Geländedaten des Freistaates Sachsens (Datenquelle: GeoSN, dl-de/by-2-0). Die Daten wurden aufbereitet (Bestandsbebauung gelblich mit dunklen Dachflächen) und ergänzt um die Waldflächen. Im Plangebiet sind die Gebäudekörper aus den Varianten 1 und 3 pauschalisiert als orthogonal ausgerichtete Bebauung (komplett weiß) dargestellt. Die Gebäudekörper aus der Variante 2 sind als diagonal ausgerichtete Bebauung jeweils in separaten Visualisierungen dargestellt. In den untenstehenden Abbildungen wurden die Gebäudekubaturen im Plangebiet mit den Nummern 1 bis 4, bzw. 1 bis 5 versehen. Die nicht nummerierten, vollständig weißen, Gebäudekubaturen stellen die Planung der Standorterweiterung der Klinikum Chemnitz gGmbH außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dar.

Die Gebäudekubaturen sind in der östlichen Plangebietshälfte mit etwa 30 m Höhe, in der westlichen Hälfte mit etwa 25 m Höhe dargestellt, aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet. Die vom Klinikum geplante Bebauung zwischen Plangebiet und dem südlich gelegenen Teil des Klinikums ist mit östlich 16 m und westlich 12 m Bauhöhe dargestellt.



Abbildung 30: 3D-Modell des Plangebietes (Variante 1) und Umgebung (Quelle: eigene Darstellung. Datenquelle: GeoSN, dl-de/by-2-0)



Abbildung 31: 3D-Modell des Plangebietes (Variante 2) und Umgebung (Quelle: eigene Darstellung. Datenquelle: GeoSN, dl-de/by-2-0)

Straßenperspektiven

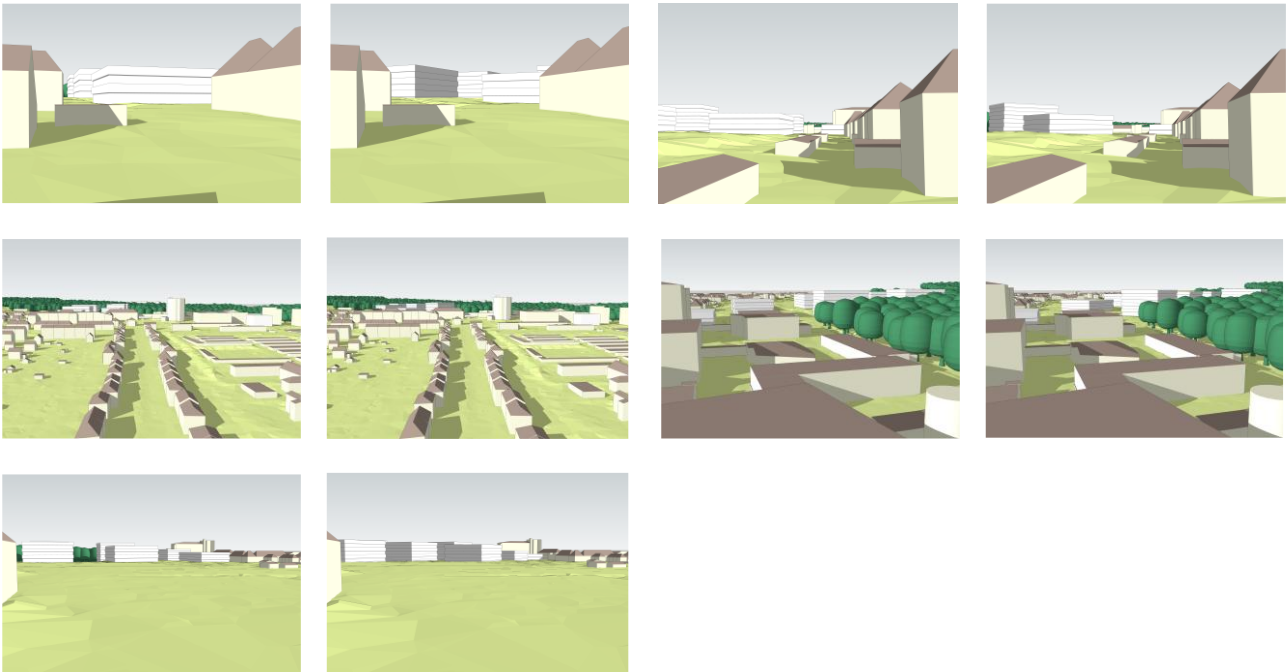


Abbildung 32: Ausschnitte 3D-Modell (jeweils links Variante 1 und rechts Variante 2) (Quelle: eigene Darstellung. Datenquelle: GeoSN, dl-de/by-2-0)

Im digitalen Stadtmodell wurde deutlich, dass die Höhenentwicklung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht komplett auf 30 m angehoben werden kann, weil das Gelände nach Westen deutlich ansteigt. Dies würde aus der Umgebung betrachtet zu Überhöhungen führen. Deshalb wird, wie oben schon angedeutet, die Bebauung in den weiteren Untersuchungen in der westlichen Gebietshälfte mit 25 m Bauhöhe dargestellt.

Das digitale 3D-Stadtmodell war zwar hilfreich beim groben Abschätzen der Höhenentwicklungen und beim Einfügen der geplanten Bebauung in der Umgebung, konnte jedoch unzureichend die gelebte Augenhöheperspektive darstellen. Aus diesem Grund wurde deshalb im nächsten Schritt eine Überlagerung des Stadtmodells mit Standortbildern aus der Augenhöheperspektive erstellt.

Es wurden dazu Standorte ausgewählt, wo sowohl die Bestandsbebauung als auch die geplante Bebauung nach Umsetzung der Planung sichtbar sein werden. Es hat sich bei einer weiteren Ortsbegehung herausgestellt, dass aufgrund von Verschattung (heißt: das Versperren der Sicht) durch Gehölze, Bestandsbebauung und das Gelände selbst, nur von zwei Standorten aus sowohl Bestand als auch Planung klar sichtbar sind. Dabei wurden die Sichtbeziehungen geprüft, noch bevor Laub an den Bäumen war.

Augenhöhenperspektiven

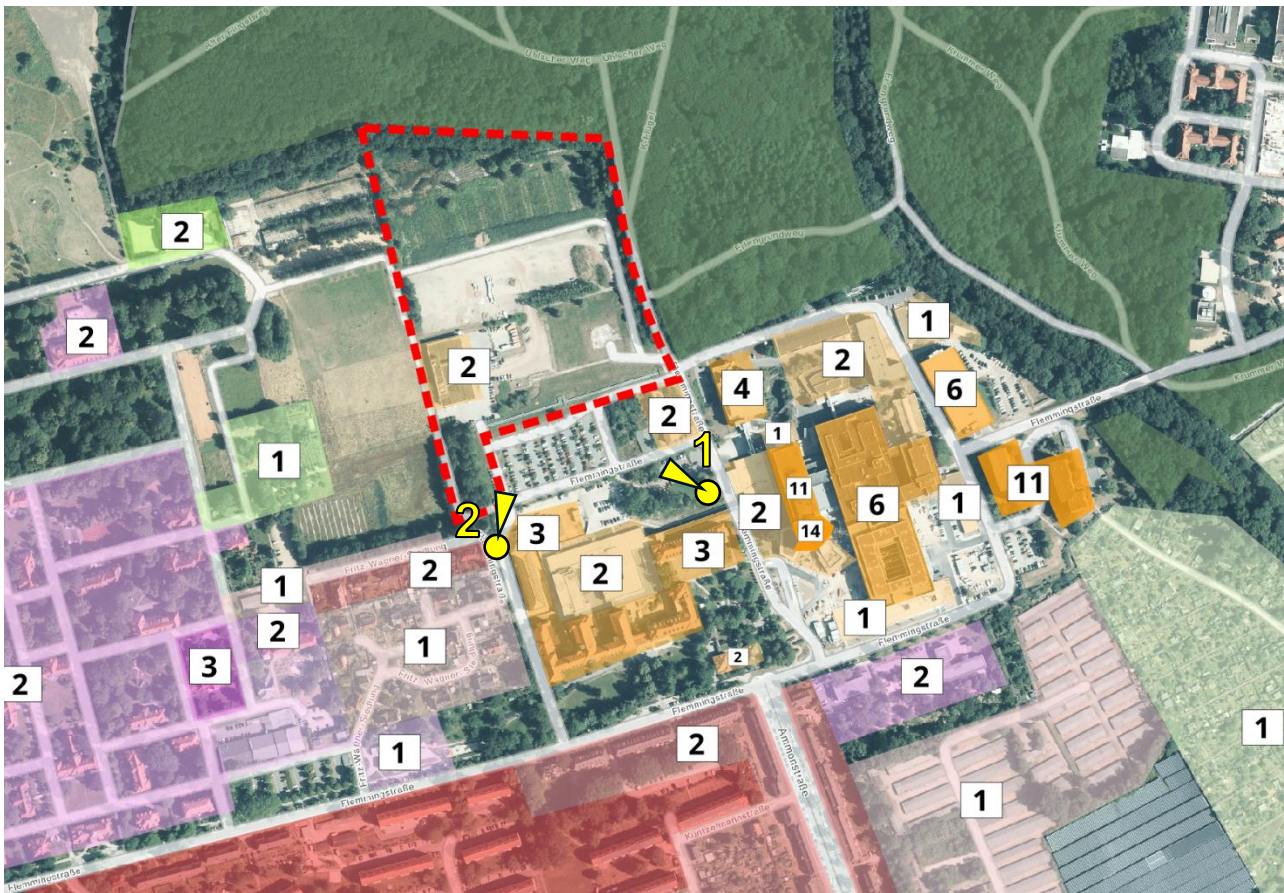


Abbildung 33: Standort- und Geschosshöhenanalyse, genordnet (Quelle: eigene Darstellung. Luftbild: Geoportal.sachsen.de)

Zusammenfassend lässt sich zum angrenzenden Bestand sagen, dass er überwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden (5 bis 10 m Traufhöhe) geprägt ist. Das Klinikgelände weist süd-östlich des Plangebietes jedoch auch Gebäude mit bis zu vierzehn Geschossen auf. Folgende Prinzipien wurden deshalb bei der Prüfung, ob eine bis zu 30 m hohe Bebauung im Plangebiet verträglich ist, angewandt:

- Die neu entstehende Bebauung darf den Bestand bedrängen oder überhöhen,
- maßgeblich ist dabei die Wahrnehmung aus Augenhöhenperspektive.

Die für die Augenhöhenperspektiven gewählten Standorte sind in der obenstehenden Abbildung gelb markiert:

- Standort 1: Übergang Klinikum Chemnitz, Standort Flemmingstraße (östlich neben Haus H, Poliklinik SPZ) zu Fritz-Wagner-Siedlung, Blickrichtung Nord-Nord-Ost.
- Standort 2: Klinikum Chemnitz, Standort Flemmingstraße (östlich neben Haus 8, zentrale Notaufnahme), Blickrichtung Nord-West.

In den Augenhöhenperspektiven sind die Gebäudehöhen in Varianten dargestellt. Geprüft wurde, ob Sprünge in die Gebäudehöhen zu städtebaulich nicht wünschenswerten Situationen führen werden (Überhöhung, Bedrängung).

Folgende Tabelle gibt wieder, welche Bauhöhen in welchem Bild zu sehen sind:

Tabelle 6: Auflistung der Augenhöhenperspektiven und der darin dargestellten Höhen der baulichen Anlagen

Standort	Perspektive	Bauhöhe Baufeld Nordwest (in m)	Bauhöhe Baufeld Nordost (in m)	Bauhöhe Baufeld Südwest (in m)	Bauhöhe Baufeld Südost (in m)	Bauhöhe Baufeld Labor (außer- halb des Plan- gebietes) (in m)
1	P1	25	30	25	30	0
	P2	25	30	25	12	0
	P3	25	30	12	30	0
	P4	25	30	12	12	0
	P5	25	12	12	12	0
	P6	12	30	12	12	0
	P7	25	30	25	30	12
	P8	25	30	25	30	16
2	P1	25	30	25	30	0
	P2	25	30	25	12	0
	P3	25	30	12	30	0
	P4	25	30	12	12	0
	P5	25	12	12	12	0
	P6	12	30	12	12	0

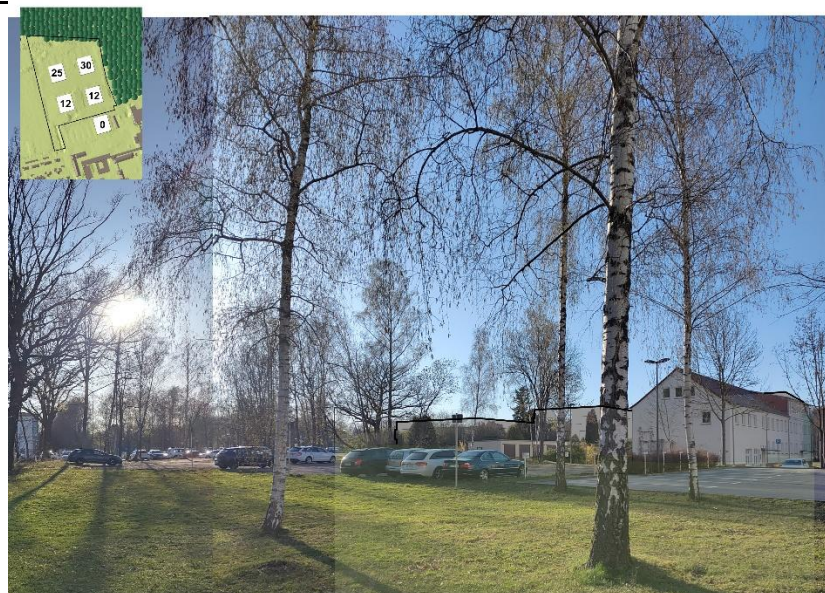
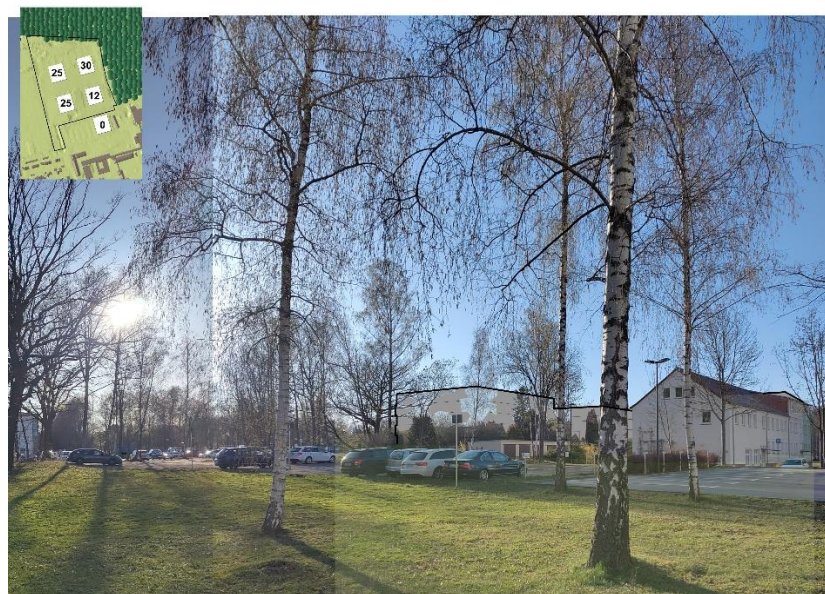


Abbildung 34: Augenhöhenperspektiven am Standort 1, oben links: P1, oben rechts: P2, unten links: P3, unten rechts: P4 (Quelle: eigene Darstellung)

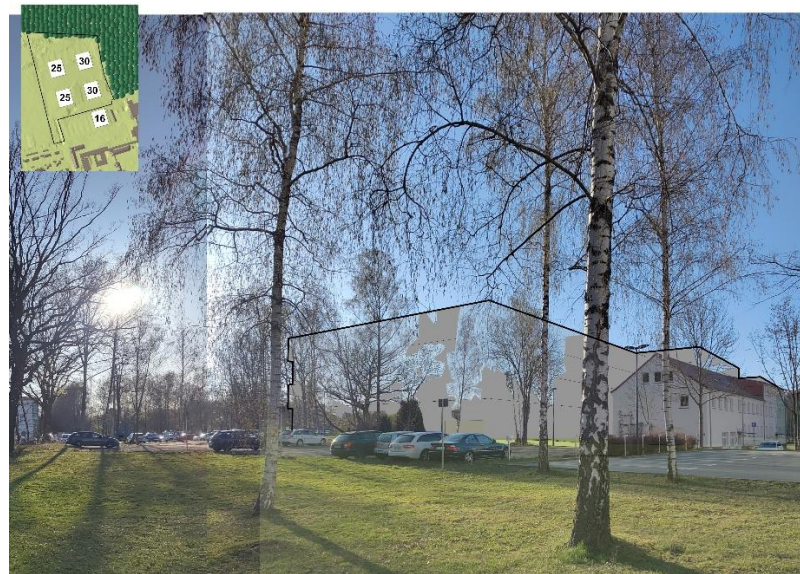


Abbildung 35: Augenhöhenperspektiven am Standort 1, oben links: P5, oben rechts: P6, unten links: P7, unten rechts: P8 (Quelle: eigene Darstellung)

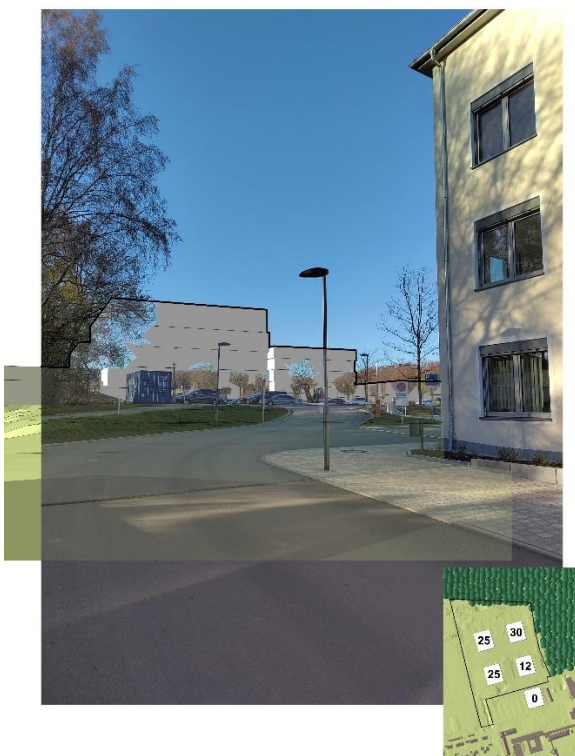
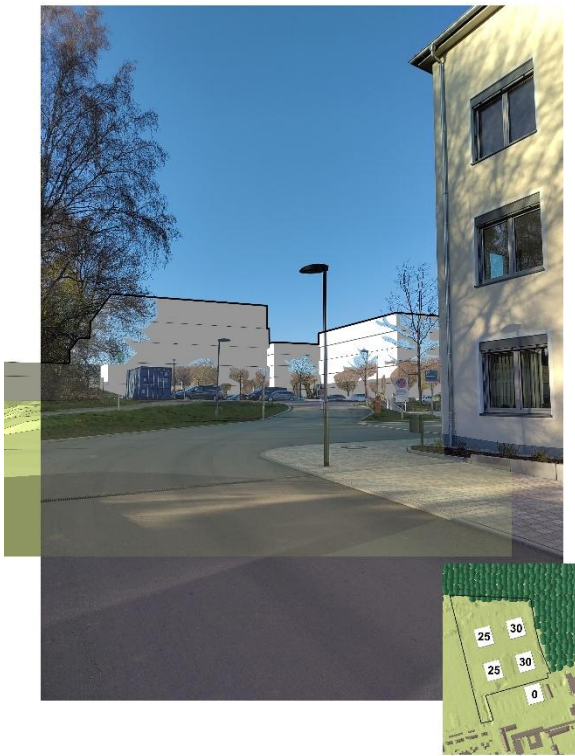


Abbildung 36: Augenhöhenperspektiven am Standort 2, oben links: P1, oben rechts: P2, unten links: P3, unten rechts: P4 (Quelle: eigene Darstellung)

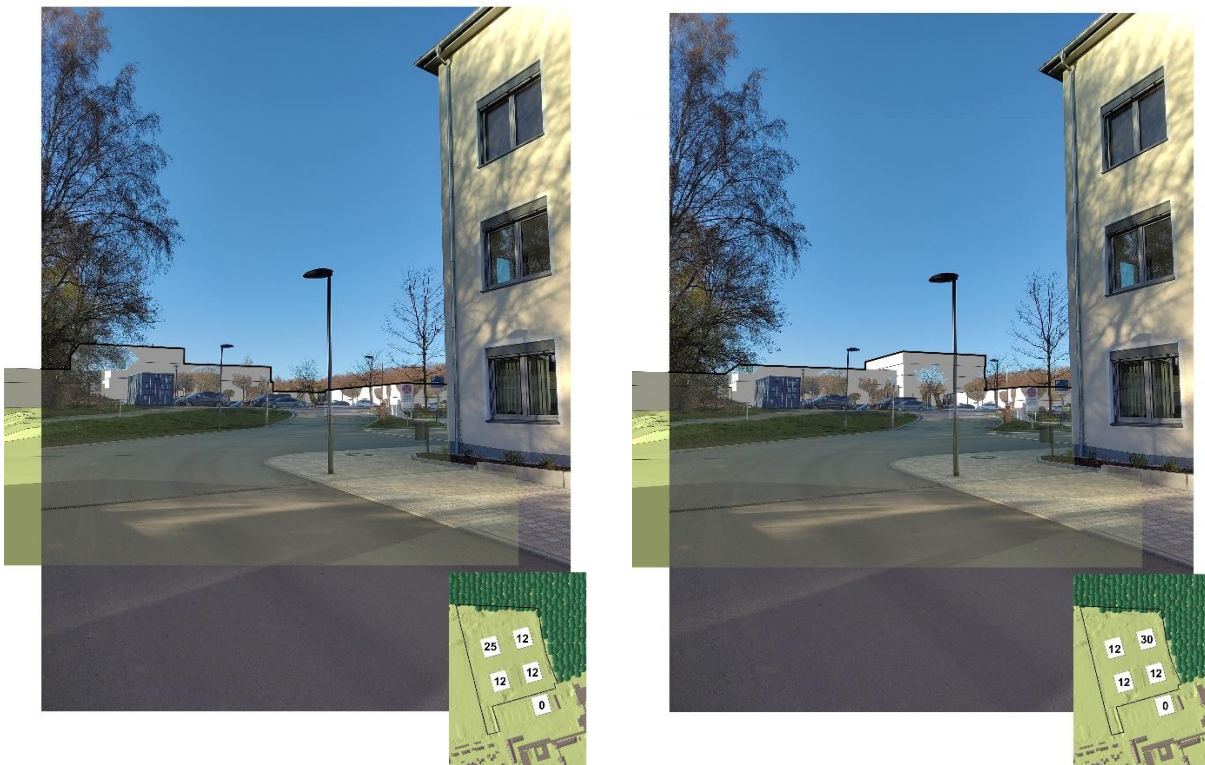


Abbildung 37: Augenhöhenperspektiven am Standort 2, links: P5, rechts: P6 (Quelle: eigene Darstellung)

Schlussfolgerung maximale Bauhöhen

- Die Abstände zwischen der Bestandsbebauung im Süden und der im Bebauungsplan geplanten Bebauung sind sehr groß (etwa 130m).
- Sollten die Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25 m bzw. 30 m werden, bedrängen sie die vorhandene Bebauung nicht und es kommt zu keinen Überhöhungswirkungen.
- Aus Augenhöheperspektive werden zudem große Teile der geplanten Bebauung verschattet durch Gehölze, den Geländeanstieg und die vorhandene Bebauung.
- Das Labor, das westlich neben dem Service Center Technik errichtet werden soll (direkt südwestlich am Plangebiet anschließend), kann mit sowohl 12 m als auch 16 m Bauhöhe zwischen der Bestandsbebauung im Süden und der im Geltungsbereich geplanten Bebauung vermitteln.
- Aus Augenhöheperspektive sind auch die Sprünge zwischen einer 12 m hohen und 25 m hohen Bebauung verträglich.
- Die Raumkanten sind trotzdem klar gefasst (minimal 12 m entsprechen etwa drei normalen Geschossen).
- Die optischen Verkürzungen in der Tiefe (und in der Höhe) sorgen dafür, dass im untersuchten Gebiet eine 12 m hohe Bebauung die dahinterliegende Bebauung bis etwa 16 m, meist 20 m Höhe (oder geländebedingt 25 m Höhe), verschatten kann. Somit sind die wahrgenommenen Sprünge zwischen den Bauhöhen überwiegend nur ein Geschoss, maximal drei Geschosse (Zweites gilt jedoch auch ohne Perspektivwirkung).
- Aufgrund der großen Abstände zwischen den Baukörpern (bei der geplanten Bebauung untereinander und zwischen der geplanten Bebauung und der Bestandsbebauung) und der vorgefundenen Geländetopografie kommt es zu keiner Bedrängung oder Überhöhung.

Die maximalen Gebäudehöhen (geländebedingt 25 m bzw. 30 m) sind deshalb städtebaulich verträglich.

Ausarbeitung Varianten

Auf den folgenden Seiten sind die ausgearbeiteten Varianten 1 bis 3 dargestellt. Die Ausarbeitung besteht in einer genaueren Detaillierung der Gebäudekubaturen und insbesondere in der Darstellung einer möglichen Gestaltung der Freianlagen. Die gewonnenen Informationen wurden genutzt, um die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans besser ableiten zu können.

Die Gestaltung der Freianlagen ist nur bedingt Inhalt des Bebauungsplanes, die Gestaltungsvorschläge in diesen Konzepten helfen jedoch dabei, die Festsetzungen wie Versiegelungsgrad, Ausgleichsmaßnahmen und Versiegelung gesamtheitlich zu betrachten.

Wie in einem früheren Abschnitt bereits erwähnt, war es aufgrund der noch nicht definitiv festgelegten Flächenbedarfe und der Unklarheit in den genauen Standorten der Gebäude für die Klinikums-erweiterung nicht möglich, eine Vorzugsvariante festzulegen und die innere Erschließung des sonstigen Sondergebietes festzusetzen. Der Bebauungsplan ist stattdessen so aufgebaut, dass die drei Varianten jeweils hereinpasse würden. Die Grundprinzipien, die in allen drei Varianten ähnlich sind (z. B. die Anknüpfung der Erschließung an den Bestand, der Grünanteil, die maximalen Gebäudehöhen), wurden als Festsetzungen übernommen.

Insofern sind die untenstehenden Varianten als Gestaltungsideen für die Umsetzung des Bebauungsplanes zu verstehen. Sie verdeutlichen, was bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre.

Prinzip Konzepte

Die Gestaltung der Freianlagen folgt in den drei Konzepten einem ähnlichen Prinzip. In einer Freianlagenanalyse des Bestands wurde festgestellt, dass die Standorte Flemingstraße und Küchwald „Bürgerstraße“ der Klinikum Chemnitz GmbH beide einen „Ankunftsplatz“ (oder „Gelenk“) aufweisen, wo das Personal und die Besucherinnen und Besucher des Klinikums gesammelt und danach über den jeweiligen Standort verteilt werden. Eine Verbindungsachse ermöglicht einen Austausch zwischen den beiden Ankunftsplätzen und ermöglicht darüber hinaus den Zugang in den benachbarten Grünräumen. Die drei Varianten wurden nach dem gleichen Prinzip ausgestaltet:

- Als Anschluss an den Bestand wird ein Ankunftsplatz angeordnet.
- Von dort aus verteilen sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucherinnen und Besucher in dem Gebiet.
- Im Plangebiet selbst wird ein zweiter Ankunfts- und Verteilplatz verortet.
- Die beiden Ankunftsplätze werden durch eine Achse (Haupterschließung im Gebiet) verbunden.
- In manchen Varianten ist diese Achse selbst Ankunftsplatz mit Verteilfunktion, sodass sich die zwei Plätze und die Achse zu einem großen Ankunfts- und Verteilplatz zusammenschmelzen.
- Die Grünflächen um die Gebäude sind mit „Ankerpunkten“ ausgestattet, wo in den Grünflächen Aufenthaltsorte geschaffen werden.
- Die fließende Wegeführung zwischen diesen Ankerpunkten kann nach Bedarf variiert werden.

Auf den nächsten Seiten sind die Konzepte dargestellt, jeweils gefolgt von einer Erläuterung.

Prinzip Ankunftsplätze und Verbindungsachsen



Abbildung 38: Prinzip Ankunftsplätze und Verbindungsachsen (Quelle: eigene Darstellung)

V1 – Orthogonale Gebäudeanordnung, Kaltluftabfluss neu gelenkt



Abbildung 39: Variante 1 - Orthogonale Gebäudeanordnung, Kaltluftabfluss neu gelenkt (Quelle: eigene Darstellung)

V1 – Orthogonale Gebäudeanordnung, Kaltluftabfluss neu gelenkt

In dieser Variante:

- Gebäudekubaturen angeordnet als orthogonale Weiterführung des vorhandene Klinikumsgelände
- Erschließung Nord-Süd, mittig im Plangebiet
- Grünverbindungen orthogonal und parallel zu den Gebäudekanten und senkrecht zum Straßenverlauf, Kaltluftabflussbahnen werden dabei forciert neu ausgerichtet

Nicht Teil des Bebauungsplanes, aber als mögliches Nutzungsbeispiel für die gesamtheitliche Planung relevant:

- Als Anschluss an den Bestand wird in dieser Variante eine Ankunftszone (Verschmelzung von den Ankunftsplätzen und deren Verbindungsachse) an dem gesamten südlichen Rand des Plangebietes angeordnet.
- Von dort aus verteilen sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucherinnen und Besucher in dem Gebiet.
- Die Grünflächen um die Gebäude sind mit „Ankerpunkten“ ausgestattet, wo in den Grünflächen Aufenthaltsorte geschaffen werden.
- Die fließende Wegeführung zwischen diesen Ankerpunkten kann nach Bedarf variiert werden.

Bewertung: logische Gebäudeanordnung, passende Dichte, effiziente Erschließung, angemessener Durchgrünungsgrad, Kaltluftabfluss funktioniert. Die Ankunftszone vermittelt zwischen Bestandsgelände und Plangebiet.

V2 – Diagonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen



Abbildung 40: Variante 2 - Diagonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen (Quelle: eigene Darstellung)

V2 – Diagonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen

In dieser Variante:

- Gebäudekubaturen diagonal zum Bestand angeordnet
- Erschließung Nordwest zu Südost, schräg durchs Plangebiet
- Grünverbindungen diagonal, parallel zu den Gebäudekanten und senkrecht zum Straßenverlauf, natürliche Richtung der Kaltluftabflussbahnen

Nicht Teil des Bebauungsplanes, aber als mögliches Nutzungsbeispiel für die gesamtheitliche Planung relevant:

- Als Anschluss an den Bestand wird in der südöstlichen Ecke des Plangebietes ein Ankunftsplatz angeordnet.
- Von dort aus verteilen sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucherinnen und Besucher in dem Gebiet.
- Im Plangebiet selbst wird im Nordwesten ein zweiter Ankunfts- und Verteilplatz verortet.
- Die beiden Ankunftsplätze werden durch eine Achse (Haupterschließung im Gebiet) verbunden.
- Die Grünflächen um die Gebäude sind mit „Ankerpunkten“ ausgestattet, wo in den Grünflächen Aufenthaltsorte geschaffen werden.
- Die fließende Wegeführung zwischen diesen Ankerpunkten kann nach Bedarf variiert werden.

Bewertung: Gebäudeanordnung führt dazu, dass der Campus eine eigene Identität bekommt, passende Dichte, effiziente Erschließung, angemessener Durchgrünungsgrad, idealer Kaltluftabfluss. Die Anordnung der Ankunftsplätze stärkt die eigene Identität des Plangebietes, ohne den Anschluss an den Bestand zu verlieren.

V3 – Orthogonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen

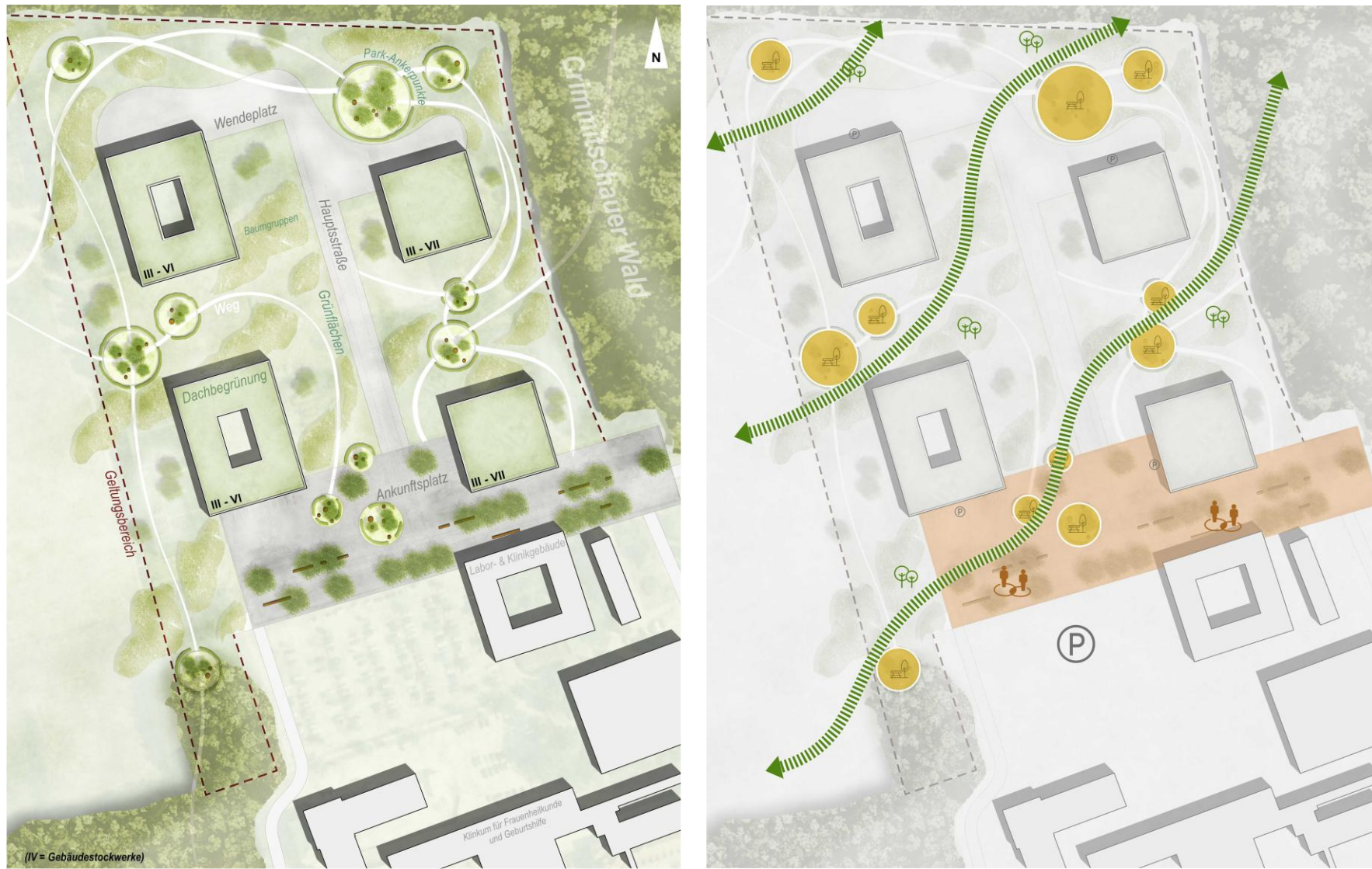


Abbildung 41: Variante 3 - Orthogonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen (Quelle: eigene Darstellung)

V3 – Orthogonale Gebäudeanordnung, natürliche Kaltluftabflussbahnen

In dieser Variante:

- Gebäudekubaturen angeordnet als orthogonale Weiterführung des vorhandenen Klinikumsgeländes, jedoch versetzt, um die natürliche Richtung der Kaltluftabflussbahnen weiterhin zu ermöglichen.
- Erschließung Nord-Süd, mittig im Plangebiet.
- Grünverbindungen diagonal, nicht ausgerichtet an den Gebäudekanten oder der Straße.

Nicht Teil des Bebauungsplanes, aber als mögliches Nutzungsbeispiel für die gesamtheitliche Planung relevant:

- Als Anschluss an den Bestand wird in dieser Variante eine Ankunftszone (Verschmelzung von den Ankunftsplätzen und deren Verbindungsachse) an dem gesamten südlichen Rand des Plangebietes angeordnet.
- Von dort aus verteilen sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucherinnen und Besucher in dem Gebiet.
- Die Grünflächen um die Gebäude sind mit „Ankerpunkten“ ausgestattet, wo in den Grünflächen Aufenthaltsorte geschaffen werden.
- Die fließende Wegeführung zwischen diesen Ankerpunkten kann nach Bedarf variiert werden.

Bewertung: logische Gebäudeanordnung, passende Dichte, effiziente Erschließung, angemessener Durchgrünungsgrad, idealer Kaltluftabfluss. Die Ankunftszone vermittelt zwischen Bestandsgelände und Plangebiet.

4.3 Verkehrserschließung im Plangebiet

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Flemmingstraße und das klinikinterne Verkehrsnetz. Die Anbindung des Plangebietes soll über eine neue Brücke über die Fernwärmeleitungen der eins energie in sachsen GmbH und Co. KG im Süden des Plangebietes erfolgen. Diese Brücke soll innerhalb einer kombinierten Maßnahme im Zuge der geplanten Erneuerung der Fernwärmeleitungen errichtet werden. Sie bildet einen Fixpunkt für die nicht näher festgelegte interne Erschließung des Plangebietes. Die Brücke und die Einmündung der Verkehrserschließung sind als Planstraße in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Bushaltestelle „Klinikum Flemmingstraße“ befindet sich etwa 200 m südöstlich des Plangebietes auf dem Klinikgelände. Eine Bushaltestelle im Plangebiet ist derzeit nicht vorgesehen.

Rad- und Fußwege sind derzeit noch nicht konkret geplant für das Plangebiet, sie können jedoch im nachgeordneten Verfahren in die interne Erschließung des sonstigen Sondergebietes integriert werden. Stellplätze und Garagen werden im Bebauungsplan noch nicht verortet, jedoch zugelassen.

4.4 Technische Infrastruktur

Versorgung

Die maßgeblichen stadttechnischen Medien zur Ver- und Entsorgung sind in den Randbereichen des Plangebietes sowie im Umfeld der Klinikküche vorhanden. Die notwendigen Anschlüsse zur Erschließung des Plangebietes sind von hier aus zu realisieren. Die Flächeneigentümerin hat hierzu die notwendigen Abstimmungen zu treffen. Die stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig innerhalb des Straßenraums zu verlegen. Dazu zählen insbesondere die zur Gebieterschließung notwendigen Abwasserkanäle, Trinkwasserleitungen, Gas- und ELT-Leitungen sowie die Telekommunikationslinien. Die Baugebiete sind ausgehend davon, bedarfsgerecht anzuschließen.

Aktuell befinden sich innerhalb des Plangebiets verschiedene Leitungen zur stadttechnischen Versorgung³⁷:

- eine Trinkwasserleitung
- mehrere Fernwärmeleitungen
- eine Mittelspannungs- und Niederspannungsleitung sowie eine Beleuchtungsleitung
- eine Fernmeldeleitung

Zum derzeitigen Kenntnisstand befindet sich innerhalb des Plangebiets keine Gasleitung.

Die Versorgungsträgerinnen und Versorgungsträger werden zur frühzeitigen Beteiligung beteiligt. Es wird zum Entwurf des Bebauungsplanes geklärt, wie die stadttechnische Versorgung des Gebietes gewährleistet werden kann.

Die Löschwasserversorgung ist anlehnend an die Arbeitsblätter W 405 und W 331 des DVGW zu gewährleisten. Für sonstige Sondergebiete gibt es keine Tabellenwerte. Es ist jedoch beim Klinikum mit einem erhöhten Löschwasserbedarf zu rechnen, sodass die Werte für Kern- und Gewerbegebiete mit großem Löschwasserbedarf herangezogen werden können. Für die geplante Bebauung ist deshalb eine Löschwassermenge von 192 m³/h (bzw. 3.200 l/min über 2 Stunden) sicherzustellen.

Entsorgung

Aktuell befinden sich innerhalb des Plangebiets verschiedene Leitungen und Anlagen zur stadttechnischen Entsorgung³⁸:

- eine Schmutzwasserleitung
- eine Regenwasserleitung, welche der Entwässerung dient
- ein Müllcontainerplatz

³⁷ Vgl. Service-Center Technik GmbH, 19.06.2025

³⁸ Vgl. Service-Center Technik GmbH, 19.06.2025

Die Versorgungsträgerinnen und Versorgungsträger werden zur frühzeitigen Beteiligung beteiligt. Es wird zum Entwurf des Bebauungsplanes geklärt, wie die stadttechnische Entsorgung des Gebietes gewährleistet werden kann.

Zur Zeit der Bebauungsplanerstellung ist noch nicht festgelegt, ob die Abfallsammlung zentral oder dezentral im Plangebiet erfolgen soll.

Die nach der frühzeitigen Beteiligung bekannten Leitungsverläufe der stadttechnischen Ver- und Entsorgung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

4.5 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Waldflächen, sodass eine 30 m Schutzzone von Bebauung freizuhalten ist. Der Erhalt der Gehölzflächen im Südwesten des Plangebietes dient dem Artenschutz und der Biodiversität, stellt jedoch ebenfalls eine räumliche Trennung zwischen Plangebiet und dem benachbarten Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan sieht nicht näher verortete Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes vor (u. a. Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung). Diese Maßnahmen sollen die Verträglichkeit des Vorhabens mit der vorherrschenden Flora und Fauna und die Einbindung in die Landschaft sicherstellen. Zusätzlich zu den Begrünungsmaßnahmen soll der Eingriff in Natur und Landschaft auch durch das Anlegen eines strukturreichen Waldrandes minimiert werden. Es sind umfangreiche Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft definiert. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens zum Entwurf eingearbeitet.

4.6 Artenschutzrechtliches Konzept

Zur Beurteilung des Artenschutzes wird ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) durch Dr. rer. nat. Volkmar Kuschka, Flöha, erstellt (bereits in Bearbeitung). Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die aus dem Artenschutzfachbeitrag folgenden Festsetzungen für den Artenschutz in dem Bebauungsplan ergänzt.

4.7 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Chemnitz aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand Januar 2026.³⁹ Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

³⁹ Stadt Chemnitz, o. D.

5. Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Medizincampus“ festgelegt.

Allgemein zulässig im sonstigen Sondergebiet **SO 1** sind baulichen Anlagen für:

- Klinische und ambulante Behandlungen einschließlich Bettenhäuser,
- medizinische Ausbildung, Lehre, Forschung und Verwaltung einschließlich Hörsäle,
- klinikspezifische Bibliotheken, Archive und Magazine,
- klinikinterne Logistik und Warenwirtschaft,
- medizintechnische Untersuchungen, Labore und Lehlaborare,
- technische Anlagen zur Wärme- und Kälteerzeugung, Energieversorgung sowie zur Entwässerung und Abfallentsorgung, sowie
- die verkehrstechnische Erschließung.

Ausnahmsweise zulässig im sonstigen Sondergebiet **SO 1** sind baulichen Anlagen für:

- Apotheken und Medikamentenherstellung,
- Schank- und Speisebetriebe sowie Mensen,
- klinikspezifisches nicht störendes Handwerk,
- kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie
- Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Begründung: Der Klinikumstandort Flemmingstraße soll gestärkt und gleichzeitig unter Berücksichtigung des städtebaulichen und naturräumlichen Bestandes erweitert werden. Dazu wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, weil sich die Nutzung von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die Nutzungen gehen über die eines regulären Klinikumsgebietes hinaus, sodass die Zweckbestimmung als „Medizincampus“ definiert wird. Es werden Nutzungen für den allgemeinen Klinikumsbetrieb, für Forschung und Lehre sowie einige untergeordnete Nutzungen als Ausnahme zugelassen.

Allgemeiner Klinikumsbetrieb: Dazu gehören Behandlungsräume, Bettenhäuser, Untersuchungsräume (Diagnostik und Vorsorge) und Labore. Zum allgemeinen Klinikumsbetrieb gehören zudem Verwaltungsgebäude und klinikspezifische Bibliotheken, Archive und Magazine sowie die klinikinterne Logistik und Warenwirtschaft. Abschließend werden technische Anlagen (Wärme- und Kälteerzeugung, Energieversorgung sowie zur Entwässerung und Abfallentsorgung) sowie die verkehrstechnische Erschließung benötigt, um den regulären Betrieb aufrechterhalten zu können.

Forschung und Lehre: Es sollen Nutzungen, die über den regulären Klinikumsbetrieb hinausgehen, zugelassen werden. Auf dem Medizincampus werden Gebäude für Lehre und Forschung, ein Bildungszentrum und eine medizinische Berufsfachschule geplant. Diese Nutzungen sind erforderlich, um das Klinikum als Forschungs- und Bildungsstandort weiterzuentwickeln.

Untergeordnete Nutzungen: Es werden dem Hauptzweck Medizincampus (allgemeiner Klinikumsbetrieb sowie Forschung und Lehre) dienende, aber untergeordnete Nutzungen ausnahmsweise zugelassen. Dazu gehören Apotheken und Medikamentenherstellung, Schank- und Speisebetriebe sowie Mensen, klinikspezifisches, nicht störendes, Handwerk; kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Diese Nutzungen dürfen im Flächenanteil die Hauptnutzung nicht übersteigen. Sie werden zugelassen, weil Synergien mit dem Hauptzweck Medizincampus zu erwarten sind und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucherinnen und Besucher so kurze Wege ermöglicht werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 sind als Höchstmaße der baulichen Nutzung:

- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,77, sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 362 m über Normalhöhennull (m. ü. NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016 festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen ist die mittlere vorhandene Geländehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz DHHN2016. Soweit kein amtlicher Lage- und Höhenplan aus einer Vermessung vorliegt, ist das digitale Geländemodell (DGM) im Raster 20 m x 20 m des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Aktualität derzeit 2026, mit einer zulässigen Abweichung von $\pm 0,15$ m maßgeblich.

Begründung: Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,77 ermöglicht eine Überbauung von etwa 80 % des Baugebietes und entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO. Dieser Wert ist für Klinikgebiete üblich. Mit dem Bebauungsplan schafft die Stadt Chemnitz ein offenes Angebot für die Nutzung des Plangebietes als Medizincampus. Die Grundflächenzahl lässt dabei eine angemessene Gestaltungsfreiheit und Flexibilität für die Ausgestaltung des Gebietes in nachgeordneten Bauantragsverfahren offen.

Der zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung bekannte Flächenbedarf für den Bau des Medizincampus liegt deutlich unter 80 % der Fläche des sonstigen Sondergebietes. Es ist aber davon auszugehen, dass mit zukünftigen Bauvorhaben des Klinikums (ggf. Ersatz des Bettenhauses, Wirtschaftshof, usw.) die Flächen sich über die nächsten 15 bis 20 Jahre füllen werden. Eine GRZ von 0,77 ermöglicht zudem eine städtebaulich effiziente Flächennutzung und kompakte Bauweise. Eine effektive Nutzung ist bodenschonend im Sinne einer konzentrierten Flächeninanspruchnahme. Die etwa 20 % nicht-überbaubare Fläche des sonstigen Sondergebietes sollen vollständig begrünt werden (siehe Kapitel 5.2).

Es werden für den Medizincampus vier Gebäudekörper (ein für Forschung, ein für Lehre und Forschung, ein Bildungszentrum und eine medizinische Berufsfachschule) geplant. Diese Gebäudekörper werden voraussichtlich aus einem Erdgeschoss und drei bis fünf Obergeschossen bestehen. Die Geschosshöhe kann dabei bis 6 m im Erdgeschoss und bis 4,5 m in den Obergeschossen betragen, weil u. a. Labore geplant sind. Somit ist mit Gebäuden von bis zu 28,5 m zu rechnen. Manche Gebäude werden zudem Technikgeschosse bekommen, sodass in der städtebaulichen Studie eine maximale Bauhöhe von bis zu 32 m geprüft wurde. Die Planung des Medizincampus ist zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung noch in einer sehr frühen Phase, sodass zudem nicht feststeht, wo im Geltungsbereich welcher Höhe der baulichen Anlagen erforderlich wird. Deshalb wird für das ganze Gebiet, unter Beachtung des städtebaulichen und naturräumlichen Kontextes, die Bauhöhe maximiert. Die städtebauliche Studie hat dabei ergeben, dass eine Höhe der baulichen Anlagen von im Schnitt 30 m im Osten und 25 m im Westen sich in den städtebaulichen Kontext gut einfügt (siehe Kapitel 4.2).

Das im Bestand vorzufindende natürliche Gelände ist uneben und weist an manchen Stellen größere Höhengsprünge auf. Zur Vermeidung von lokalen Überhöhungen wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN pauschal festgesetzt. Die Geländehöhe im Bestand wird als unterer Bezugspunkt festgesetzt.

Von einer Mindestbauhöhe wird abgesehen, weil sie zu wenig Offenheit für den Vollzug des Bebauungsplanes lässt. Wird beispielsweise eine Mindestbauhöhe von 10 m festgesetzt, müssen bauliche Anlagen für die klinikinterne Logistik und Warenwirtschaft, die in der Regel 4 bis 6 m Bauhöhe aufweisen, künstlich auf 10 m erhöht werden. Dies führt zu einem unnötig ineffizienten Materialeinsatz. Die städtebauliche Auswirkung des Verzichts auf die Mindestbauhöhe wurde geprüft (siehe Kapitel 4.2). Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Bestand oder auf die Planung zu rechnen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Begründung: Die Baugrenzen wurden in Abhängigkeit von der beabsichtigten Plankonzeption, den Erschließungsanlagen, den Abstandsflächen sowie den erforderlichen Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im Norden und Osten des Plangebietes wurden die Baugrenzen aufgrund des erforderlichen Waldabstandes nach SächsWaldG (benachbarte Waldfläche) mit einem Abstand von 30,0 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Zur südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze wurden die Baugrenzen auf den, bei 30 m Bauhöhe nach SächsBO erforderlichen Abstandsflächen von jeweils 12 m (0,4 mal die Bauhöhe) festgesetzt. Aufgrund der am südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Fernwärmeleitungen wurde die Baugrenze im Südosten des Geltungsbereiches weiter als 12 m von der Geltungsbereichsgrenze weggerückt, damit sich das Baufeld nicht mit den Leitungsschutzstreifen von jeweils 5 m zur Leitungsachse überlagert.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.

Begründung: Die offene Bauweise entspricht der Gebietstypik des vorhandenen Klinikumsgeländes. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit größeren Gebäudelängen entspricht den nutzungsspezifischen Anforderungen der zu erwartenden Bautypen im sonstigen Sondergebiet. Beispielsweise wären die Außenmaße eines Bettenhausersatzes bei den festgesetzten maximalen Bauhöhen grob 70 x 70 m. Zudem ist geplant, wie beim Bestandsgelände des Klinikums, die Gebäude mit Verbindungsgängen zu vernetzen, sodass die Verkettung von über 50 m Gebäudelänge benötigt wird.

Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im sonstigen Sondergebiet SO 1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es besteht keine Notwendigkeit, Nebenanlagen oder Stellplätze zeichnerisch in ihrer Lage auf den Baugrundstücken festzusetzen. Die Verantwortung beispielsweise für eine ausreichende Zahl an Stellplätzen, geeignete Standorte für Müllcontainer, evtl. notwendige betriebseigene Trafostationen und Feuerwehruzufahrten liegt damit bei der Bauherrin und wird durch die SächsBO reglementiert. Indem diese Nutzungen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, dort, wo keine Deckfestsetzungen wie Gehölzerhaltung, Leitungsrecht oder Ausgleichsmaßnahmen sie widersprechen, wird eine städtebaulich effizientere Nutzung des Baugebietes ermöglicht. Rechnerisch ist zudem nur so die erzielte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,77 erreichbar.

Im sonstigen Sondergebiet **SO 1** sind Garagen nur zulässig, wenn sie sich in der Größe untergeordnet zur Hauptnutzung in baulichen Anlagen integrieren. Davon ausgenommen und somit ebenfalls zulässig sind Garagen:

- die in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den baulichen Anlagen für klinikinterne Logistik und Warenwirtschaft stehen, und
- deren Gebäudeaußenkante max. 20 m von der sich am nächsten befindenden Gebäudeaußenkante der baulichen Anlagen für klinikinterne Logistik und Warenwirtschaft entfernt ist, und
- die sich in der Größe der Hauptnutzung unterordnen.

Begründung: Garagen sollen primär in den baulichen Anlagen der Hauptnutzung integriert werden, z. B. als Tiefgarage, um die städtebauliche Ordnung und eine ansprechende Gestaltung des Gebietes zu gewährleisten. Garagenhöfe oder vereinzelte Garagen als Fremdkörper würden die im Plangebiet erzielte Gebäudestruktur (eine kompakte mehrgeschossige offene Bebauung) durchbrechen. Ziel der Festsetzung ist zudem die Gewährung des Ortsbildes, da die Bestandsbebauung des Klinikums ebenfalls eine kompakte mehrgeschossige offene Bebauung aufweist und die Errichtung von freistehenden Garagen somit nicht in das Ortsbild passen. Parkhäuser entsprechen nicht das Pla-

nungsziel Medizincampus des sonstigen Sondergebietes, sodass Garagen nur untergeordnet in baulichen Anlagen zugelassen werden.

Eine Ausnahme für die Errichtung von freistehenden Garagen wird gemacht für Garagen, die in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den baulichen Anlagen für klinikinterne Logistik und Warenwirtschaft stehen. Die Einordnung von Logistik und Warenwirtschaft ist ohne Garagen nicht umsetzbar und eine Integration im Hauptgebäude ist dabei praktisch und finanziell schwierig umsetzbar.

Flächen mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind folgendermaßen zu belasten:

L Leitungsrecht - Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht für die Fernwärmeleitungen zugunsten der eins energie in sachsen GmbH und Co. KG oder deren Rechtsnachfolger zu belasten.

Begründung: Das Plangebiet wird im Süden von oberirdischen Fernwärmeleitungen durchquert. Zur Sicherung der Leitung wurde ein Leitungsrecht L zugunsten des Inhabers und Betreibers festgesetzt. Zum Leitungsrecht zählen die Leitungslagen zzgl. beidseitigem Schutzstreifen von 5,0 m. Eine Bebauung im Schutzstreifen ist unzulässig. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt werden, um eine ständige Zugänglichkeit zu garantieren. Auch eine Bepflanzung mit Gehölzen ist nicht zulässig. Parallel verlaufende Leitungen sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu verlegen. Eine Überlappung mit dem neu hinzukommenden Schutzstreifen ist zu vermeiden. Im Bereich der Planstraße ist eine Brücke zur Überquerung der Leitungen vorgesehen, siehe dazu Kapitel 4.3.

5.2 Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen. Ist eine Einleitung in die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.

Begründung: Prämisse für die Entwässerung der Grundstücke ist die Verbringung des nach DWA-A 102-2 nicht-behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers durch die Grundstückseigentümerin. Ein auch nur teilweiser Abfluss auf benachbarte Grundstücke ist dabei unzulässig. Die dazu erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Zielstellung, eine ausgeglichene Wasserbilanz im Vergleich zwischen unbebautem und bebautem Zustand zu erreichen.

Um eine vollständige Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, sind Maßnahmen zum Verbrauch, zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers zu ergreifen. Dies kann auf den jeweiligen Grundstücken durch Mittel wie (Retentions-)Gründächer, Mulden-Rigolen-Systeme, Flächen- und Muldenversickerung, Regenbeete, Retentionszisternen mit integrierten Versickerungsanlagen, naturnaher Außenanlagengestaltung oder Ähnlichem erreicht werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Entwässerungskonzept erstellt durch hartig und ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (bereits in Bearbeitung), worin die Auswahl der Maßnahmen festgelegt wird.

Die Versickerung des Niederschlagswassers wird als Vorzugsvariante betrachtet, um dieses dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Nicht überall herrschen jedoch geeignete Bodenverhältnisse vor. Als Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird daher ein hydrogeologisches Gutachten inkl. Sickertest erstellt und zum Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt, erstellt durch hartig und ingenieure Gesellschaft für Infrastruktur- und Umweltplanung mbH, Chemnitz (ebenfalls bereits in Bearbeitung).

Weist o. g. Gutachten nach, dass ein Versickern des Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist gemeinsam mit den zuständigen Stellen (Träger der öffentlichen Abwasserbeseitigung, ggf. Umweltamt Stadt Chemnitz) ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Grundstück abzustimmen. Sollte sich dabei herausstellen, dass eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar ist, ist der Umfang der gedrosselten Einleitung abzustimmen.

Die befestigten Flächen der Baugrundstücke sind in teildurchlässiger Art mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m von maximal 0,6 zu befestigen. Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert C_m von maximal 0,25 zu befestigen.

Begründung: Befestigte Flächen von Baugrundstücken wie Wege, Zufahrten und Zuwegungen, Gartenwege, Terrassen und Aufstellflächen für Abfallbehälter sind so versickerungsfähig wie möglich auszuführen, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Sollte sich aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder der Nutzungsintensität dies nicht anbieten, ist eine Versiegelung bis zu einem gewissen Maß möglich (maximaler Abflussbeiwert von 0,6). Stellplätze unterliegen einer geringeren Nutzungsintensität und -frequentierung als Wege und Zufahrten. Die Oberflächengestaltung kann daher mit einem niedrigeren Abflussbeiwert von maximal 0,25 erfolgen. Um diesen zu erreichen, sind z. B. begrünbare Flächenbefestigungen wie Ökopflaster, Rasenpflaster, Rasengitter nutzbar. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen erfolgt. Somit kann der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert, durch die Verdunstung ein positiver Effekt auf das Klima erreicht und die durch befestigte Flächen entstehende Überwärmung reduziert werden.

Spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen ab 3,00 m² Größe sind gegen Vogelschlag zu sichern.

Begründung: Transparente oder spiegelnde Glasflächen, wie großformatige Fenster, Glasdurchgänge und Glasfassaden, stellen eine große Gefahr für Vögel dar. Jährlich sterben unzählige Vögel durch die Kollision mit Glas. Dies lässt sich mittels Einsatzes halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion (z. B. strukturiertes Glas, satiniertes Glas, Milchglas), mittels Aufbringung von flächigen Folienmustern oder mittels Aufbringung von einseitig sichtbarem Vogelschutzlaminat verhindern. Durch die baukonstruktive Gliederung der Glasflächen, z. B. durch zweiflügelige Fenster oder den Einsatz von Fenstersprossen, kann bei dann ausreichend kleiner Glasfläche (< 3,00 m²) der schützende Effekt ebenso erreicht werden.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung, als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die auf dem Grundstück bestehenden und erhaltenen Bäume werden angerechnet. Abgängige Bäume sind in der festgesetzten Pflanzenauswahl und -qualität auf den Grundstücken zu ersetzen. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzeltbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen.

Begründung: Die Anpflanzungsfestsetzung sichert, dass nicht alle Freiflächen durch konkurrierende Nutzungen (Stellplätze, Müllstandflächen, Lagerflächen etc.) überbaut werden, sondern jedes Grundstück über ein Mindestmaß an Baumbepflanzung verfügt. Dieses Mindestmaß ergibt sich durch Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bzw. orientiert sich an der Art und dem Umfang des Eingriffes. Zudem werden dadurch erforderliche Gehölzfällungen langfristig kompensiert. Auf diese Weise wird eine gewisse Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht. Bäume bereichern die Freiflächen ästhetisch, mindern durch Schattenwurf und Verdunstung die Aufheizung, wirken als Luftreiniger, speichern Kohlenstoffdioxid und bieten Lebensraum und Nahrungsangebot für zahlreiche Lebewesen.

Die Qualität der Pflanze (Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) trägt dazu bei, die optische Wirkung bereits zum Pflanzzeitpunkt zu erreichen und die Pflege- und Schutzmaßnahmen für kleinere und damit empfindlichere Pflanzen zu reduzieren.

Die festgesetzte Größe der Baumscheibe und des durchwurzelbaren Raums sichert, dass für jeden Baum ein Mindestmaß an Fläche und Raum für die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen und damit auch für dessen Wachstum zur Verfügung steht. Das ist die Basis für eine artgemäße und gesunde Entwicklung des Baums. Hierbei sind auch die aktuellen Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu beachten.

Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 60 m² Stellplatzfläche in direkter Zuordnung zu dieser Fläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, einer Art der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu pflanzen. Ab einer Stellplatzfläche von 120 m² sind zusätzlich je angefangene 60 m² zwei Sträucher einer Art der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m² befestigter Gesamtfläche sind zusätzlich durch raumgliedernde Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen zu durchgrünen. Die Mindestpflanzqualität anzupflanzender Bäume ist ein Stammumfang von 14 bis 16 cm, mindestens zweimal verpflanzt; Sträucher sind in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe und mindestens zweimal verpflanzt zu setzen. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen.

Sofern eine Begrünung nachweislich nicht möglich ist, sind auf den Stellplatzanlagen auf mindestens 50 % der Stellplatzfläche aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Höhe der Solaranlagen ist auf 3,5 m begrenzt. Eine Aufständigung der Module ist in doppelseitiger Form zulässig.

Begründung: Die Flächenangabe von 60 m² entspricht der Größe von fünf Kraftfahrzeugstellplätzen (5 m x 2,5 m), welche den üblichen Festsetzungen zu Stellplatzbegrünungen in Bebauungsplänen gleichkommt. Da jedoch die Formen der Mobilität permanent im Wandel sind, wurden in dieser Satzung flächenbezogene Angaben verwendet.

Die Festlegungen bezwecken, dass Stellplatzanlagen ab einer bestimmten Flächengröße durch Bäume und Sträucher durchgängig und dauerhaft eingegrünt werden. Durch die angestrebte Erhöhung der Pflanzendichte auf diesen Flächen sollen neben ökologischen Vorteilen, wie Staubbinderung und Minderung des Wärmeinseleffektes durch Verschattung und Verdunstung, auch eine räumliche Gliederung der Anlagen und eine optisch ansprechende Einbindung in die Umgebung erfolgen.

Die Qualität der Pflanze (Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) trägt dazu bei, die optische Wirkung bereits zum Pflanzzeitpunkt zu erreichen und die Pflege- und Schutzmaßnahmen für kleinere und damit empfindlichere Pflanzen zu reduzieren. Gleiches gilt für die Pflanzqualität der Sträucher. Die festgesetzte Größe der Baumscheibe und des durchwurzelbaren Raums sowie die Eignung der Vegetationstragschicht sichern, dass für jeden Baum ein Mindestmaß an Fläche und Raum und eine ausreichende Qualität des Untergrundes für die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen und damit auch für dessen Wachstum zur Verfügung stehen. Das ist die Basis für eine artgemäße und gesunde Entwicklung des Baums. Hierbei sind auch die aktuellen Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu beachten.

Die Überdachung von großflächigen Stellplatzanlagen trägt zu einer lokalen und emissionsfreien Stromerzeugung bei und führt zudem dazu, dass die darunter parkenden Fahrzeuge vor Witterungseinflüssen geschützt sind. Insbesondere bei sommerlicher Sonneneinstrahlung kann dadurch die Oberflächentemperatur der überdachten Stellplatzanlage und damit auch die Aufheizung der Fahrzeuge reduziert werden. Dadurch wird das Wohlbefinden der Nutzer gesteigert.

Um ein Einfügen in die Umgebung zu erreichen, werden gestalterische Festsetzungen zur Höhe der Anlagen getroffen.

Eine Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist nur durch natürliche Geländemodellierung zulässig.

Zwischen benachbarten Grundstücken ist eine Veränderung bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Ein Geländeabtrag an den parallel zum Gelände verlaufenden Seiten darf nur stufenweise entsprechend der bestehenden Geländeentwicklung baulich abgefangen werden. Als Stützmauer ausnahmsweise zulässig sind einseitige Trockenmauern mit Bepflanzung.

Begründung: Häufig kommt es vor, dass an den Grundstücksgrenzen gemauerte oder betonierte Stützwände errichtet werden, um das Grundstück planeben anzulegen.

Im Hinblick auf den Bodenschutz ist die vorgefundene Geländetopografie jedoch im Wesentlichen zu erhalten und eine an den Ursprungszustand angepasste Modellierung durchzuführen. Zudem ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht gewünscht, dass aufgrund von Geländeversprüngen Stützwände, Mauern, Gabionen oder Formsteinwände errichtet werden, da diese eine deutlich trennende Wirkung haben und auch artenschutzrechtlichen Ansprüchen (Barrierewirkung, Behinderung der Habitatsvernetzung) entgegenstehen.

Eine Ausnahme bilden hier bepflanzte Trockensteinmauern, da diese artenschutzrechtliche Relevanz haben (Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Reptilien) und durch eine Begrünung eine natürliche Optik erreichen. Die maximale Höhe beträgt ebenfalls 50 cm.

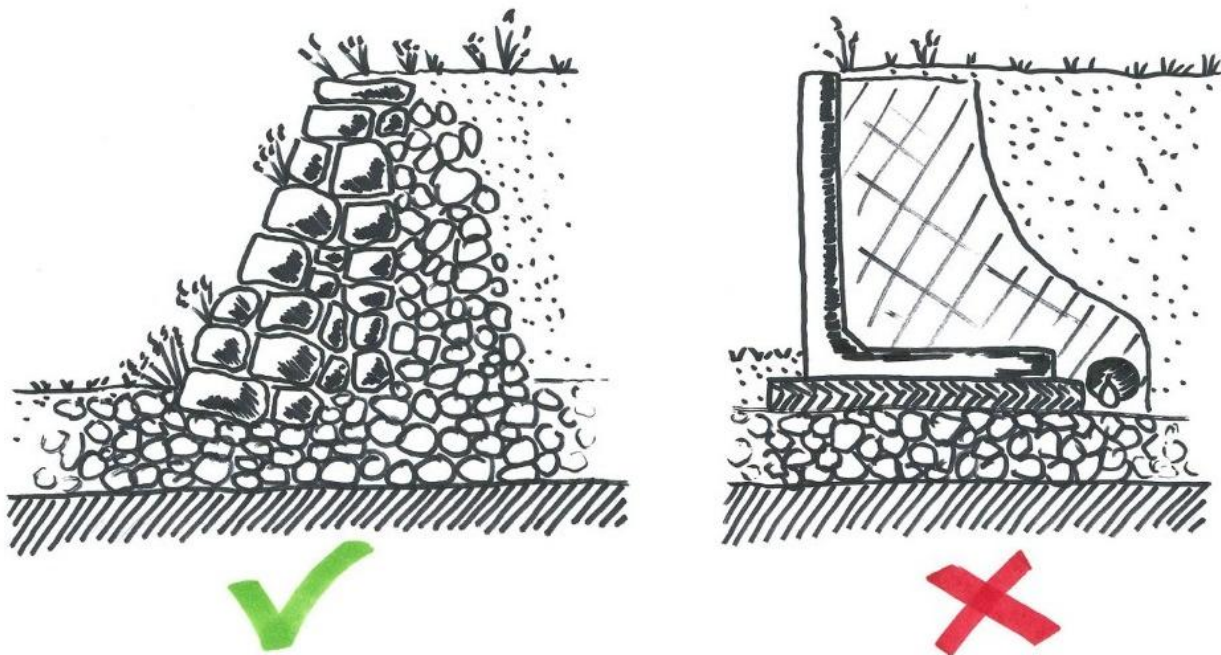


Abbildung 42: Schematische Darstellung einer Trockenmauer im Vergleich zu einer Mauer hergestellt mit L-Betonprofil (Quelle: Stadt Chemnitz)

Geländeanpassungen, die ohne abfangende Maßnahmen realisierbar sind, sind in den genannten Grenzen zulässig.

Zwischen Nachbargrundstücken darf der durch Anpassungen entstandene Höhenunterschied maximal 50 cm betragen, um eine homogene Wirkung des gesamten Geländes zu erzielen und den Eingriff in die natürliche Topografie zu reduzieren. Sofern auf dem Grundstück Geländemodellierungen erfolgen, welche größer als 50 cm sind, ist das Gelände zum Nachbargrundstück hin entsprechend anzugleichen, um hier die Differenz zwischen den Grundstücken von maximal 50 cm einzuhalten.

Durch eine Regulierung der Geländeänderung wird ergänzend zu den stadtgestalterisch wirksamen Aspekten vorbeugend dafür gesorgt, dass ein Bodenabtrag (Erosion) durch Wind und Regen unterbleibt. Zu beachten ist, dass durch die Änderung der Geländetopografie der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil des höher liegenden Grundstücks behindert oder zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf (§ 37 WHG).

Die Ausnahme, ein Abgraben von begrenzten Flächen zur Herstellung eines ebenen Untergrundes,

dient dazu, großflächige Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Die andernfalls notwendige Bodenveränderung auf großer Fläche, die bei einer entsprechenden Geländemodellierung erforderlich wäre, wird dadurch in Grenzen gehalten. Diese Festsetzung sichert demnach, dass räumlich stark begrenzte und nur tatsächlich notwendige Eingriffe in das Bodengefüge vorgenommen werden. Damit bleibt die ursprüngliche Geländetopografie im Vergleich zu einem Abfangen des Geländes ohne bauliche Maßnahmen größtmöglich erhalten.

Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf einer bisher multifunktional genutzten Fläche mit hohem Grünanteil ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Medizincampus“ entwickelt werden. Damit wird ein ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend § 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 01/2017) für die bisher nur teilweise als sonstiges Sondergebiet genutzten Flächen durchgeführt.

Der Eingriff kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Die Ausweisung und Zuordnung von externen Flächen und Maßnahmen ist erforderlich.

Dazu wird zwischen biotop- und funktionsbedingten Auswirkungen (Wertverlusten/ -) sowie Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Wertgewinne/ +) unterschieden. Für das Plangebiet und die nicht im Plangebiet gelegenen Ausgleichsflächen werden diese Wertverluste und -gewinne anhand der nachfolgenden Tabellen sowie verbal argumentativ dargestellt.

Der Ausgleichs- und Ersatzbedarf bemisst sich am Ausgangszustand der Biotope und Biotopfunktionen innerhalb des Plangebietes und daran, was durch den Eingriff verloren geht oder beeinträchtigt wird. In der Tabelle 7 - Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet werden die bestehenden Flächen und Biotope anhand ihres Biotopwertes in Bezug zur Fläche als Werteinheiten [WE] (10.000 WE = 1 Ökopunkt) charakterisiert. Dem gegenüber stehen die zukünftig zu erwartenden Biotope, einschließlich ihrer Biotopwerte, den sog. „Planungswerten“. Biotope, die bestehen bleiben, erhalten den gleichen Biotop- und Planungswert.

Biotop- und Planungswerte im Bereich 0 – 6 gelten für vollversiegelte und anthropogen stark beeinträchtigte Flächen und haben somit sehr geringe Bedeutung. Biotope mit Werten zwischen 7 - 12 besitzen einen eingeschränkten ökologischen Wert, der u. a. mit einer langen Entwicklungsdauer einhergeht (geringe Bedeutung). Werte zwischen 13 – 18 weisen eine mittlere Bedeutung auf und spiegeln Flächen wider, welche lediglich eine durchschnittliche Natürlichkeit vorweisen können. Werte zwischen 19 – 24 stellen Biotope mit hohem Stellenwert dar. Werte zwischen 25 – 30 stellen besonders wertvolle Biotope für Flora und Fauna dar, wie z. B. Gehölze und artenreiches Grünland. Der Biotopwert wird etwas geringer bestimmt, sofern die anthropogenen Einflüsse das Biotop erkennbar beeinträchtigen.

Der Eingriff kann nicht allein durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Anlage eines strukturreichen Waldrandes trockenwarmer Standorte) ausgeglichen werden. Für die räumliche Zuordnung der vorhandenen und geplanten Biotope innerhalb des Plangebietes, siehe Begleitpläne zum Vor- und Nacheingriffszustand auf den nächsten Seiten.

Aufgrund des im Mai 2026 laufenden Rückbaus der Fernwärmeleitungen der eins energie in sachsen GmbH und Co. KG im Norden und Osten des Plangebietes entstand die Notwendigkeit, den Voreingriffszustand für das Bebauungsplanverfahren genauer zu definieren. Der Rückbau der Fernwärmeleitungen stellt ebenfalls einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Mit dem Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt, der unteren Naturschutzbehörde (UNB), der eins energie in sachsen GmbH und Co. KG und der Vorhabenträgerin, der Klinikum Chemnitz gGmbH, wurde einvernehmlich festgelegt,

dass der Rückbau der Fernwärmeleitungen auf externen Flächen separat vom Bebauungsplanverfahren ausgeglichen wird. Für den Bebauungsplan gilt der nach dem Rückbau der Fernwärmeleitungen vorgefundene Zustand als Voreingriffszustand (Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten, Biotoptyp 11.02.500).

Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Folgende Festsetzung wird für die Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes getroffen:

Innerhalb der mit **A1** bezeichneten Fläche (1,08 ha) sind zum Ausgleich planbedingter Eingriffe in den Naturhaushalt biotopwertsteigernde Maßnahmen festgesetzt. Es ist einen strukturreichen Waldrand trockenwarmer Standorte (Biotoptyp 01.10.210) anzulegen. Dazu ist eine gestufte Anpflanzung vorzunehmen, wobei die Höhe der ausgewachsenen Gehölze deren Abstand zum Baufeld nicht überschreiten soll.

Es sind:

- Bäume entsprechend der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung, als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, und
- Sträucher entsprechend der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung, in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe, mindestens zweimal verpflanzt, zu verwenden.

Der Waldrand ist dauerhaft so zu unterhalten, dass die Höhe der Gehölze ihren Abstand zur Baugrenze nicht überschreitet.

Die Pflanzung des Waldrandes ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Waldrandgestaltung ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig und sachgemäß nachzubessern, zu schützen und zu pflegen, bis der Waldrand endgültig gesichert ist.

In Vorbereitung der Anpflanzung des Waldrandes ist der im Bestand im Maßnahmenbereich vorhandene Betonplattenweg (Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten, Biotoptyp 11.02.500) zu entsiegeln.

Begründung: Die Ausgleichsmaßnahme leitet sich aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ab. Ein Teil der erforderlichen Biotopwertpunkte kann mit der Maßnahme innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die Stelle und der Biotoptyp wurden aufgrund des vorhandenen angrenzenden Waldes und des nach SächsWaldG erforderlichen Waldabstandes von 30 m ausgewählt. Der Waldrand darf nicht überbaut werden, sodass sich hier eine Begrünung anbot. Zur Erreichung der erforderlichen Biotopwertpunkte wurden verschiedene Biototypen geprüft: u. a. magere Frischweide (Biotoptyp 06.02.110), Einsaatblühstreifen (Biotoptyp 07.04.100) und strukturreicher Waldrand trockenwarmer Standorte (Biotoptyp 01.10.210). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Chemnitz und der Artenschützer Dr. rer. nat. Volkmar Kuschka, Flöha, wird der strukturreiche Waldrand trockenwarmer Standorte für am geeignetsten befunden.

Kartierung Bestandsflächen



Abbildung 43: Biotoptypen der Bestandsflächen (Quelle: Eigene Darstellung)

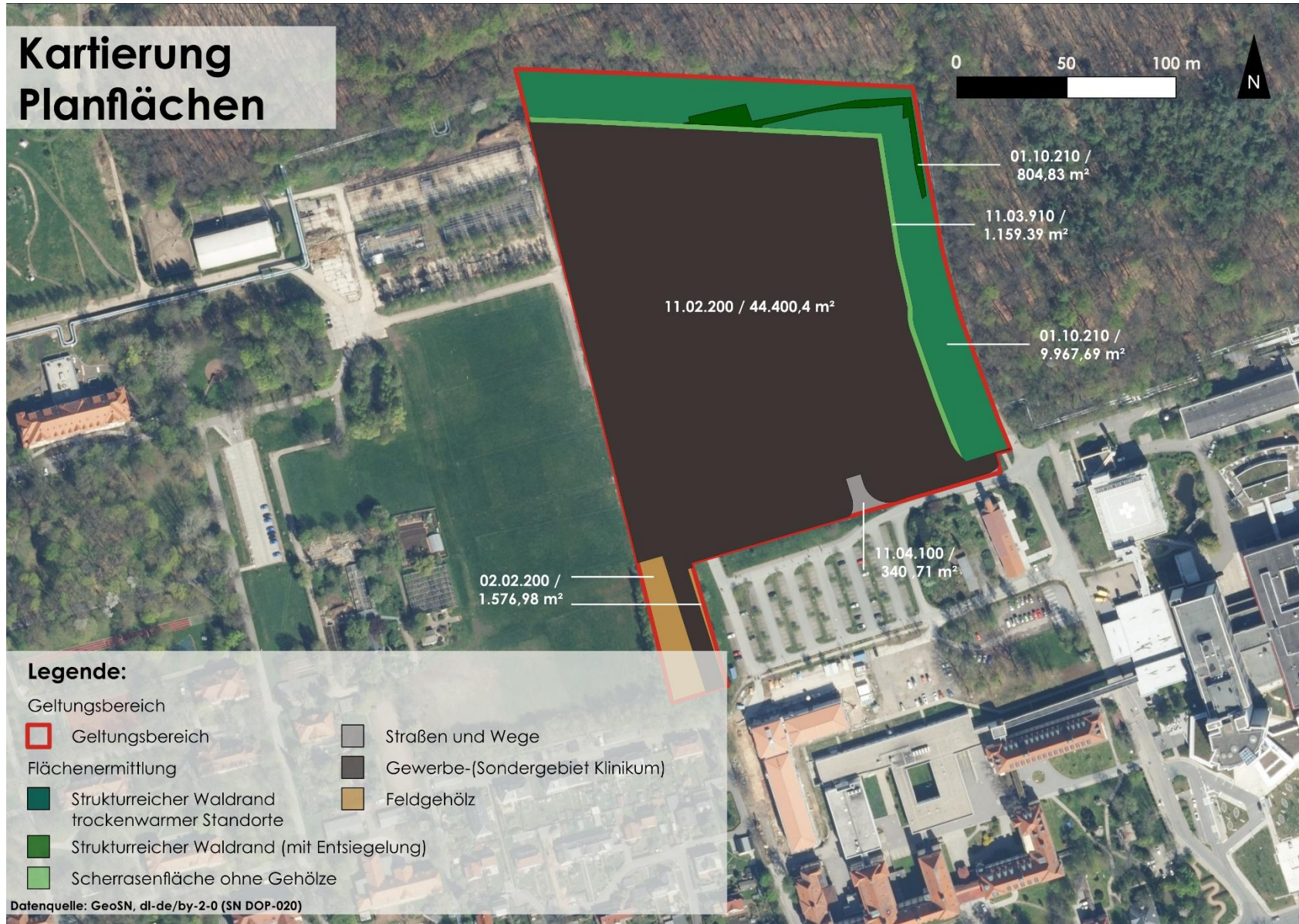


Abbildung 44: Biotoptypen der Planflächen (Quelle: Eigene Darstellung)

Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet (Sächs. Kompensationsverordnung Stand 01/2017)

Tabelle 7: Biotopbezogener Wertverlust und Ausgleich im Plangebiet, Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, 06-2026

A) im Plangebiet	Bestand					Planung				
	Biotop-typen-code	Biotoptypen	Biotop-wert pro m²	Fläche in m²	Wert-einheiten	Biotop-typen-code	Biotoptypen	Planungs-wert pro m²	Fläche in m²	Wert-einheiten
	02.01.200	Gebüsch frischer Standorte	23	1.673	38.470	01.10.210	Strukturreicher Waldrand trockenwarmer Standorte	24	9.968	239.225
	02.02.200	Feldgehölz	25	2.785	69.614	01.10.210	Strukturreicher Waldrand trockenwarmer Standorte Bonusfaktor Entsieglung (x3)	24 (x3)	805	57.948
	02.02.430	Einzelbaum (Solitär), Baumgruppe	25	3.474	86.845	02.02.200	Feldgehölz	25	1.577	39.425
	04.01.100	Naturnahes temporäres Kleingewässer (Tümpel) natürlichen oder anthropogenen Ursprungs	25	250	6.262	11.02.200	Gewerbegebiet	1	44.400	44.400
	07.03.200	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte	15	11.957	179.362	11.03.910	Scherrasenfläche ohne Gehölze	7	1.159	8.116
	09.07.130	Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen	6	12.708	76.248	11.04.100	Straßen und Wege	0	341	0
	11.02.200	Gewerbegebiet	1	6.690	6.690					
	11.02.500	Brachflächen von Industrie, Gewerbe und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten	4	2.900	11.600					
	11.03.910	Scherrasenfläche ohne Gehölze	7	8.370	58.592					
	11.04.150	Sonstiger befestigter Weg	0	2.264	0					
	11.05.300	Sonstige Sonderfläche (vegetationsfrei)	3	5.178	15.535					
	Zwischensumme				58.250	549.218	Zwischensumme			58.250
Biotopwert-Bilanz im Plangebiet					Planung - Bestand:					-160.105
B) außerhalb des Plangebietes	Beispielfläche A									
	06.03.210	Intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	11.000	88.000	10.03.100	Streuobstwiese	23	11.000	253.000
	Biotopwert-Bilanz außerhalb des Plangebietes					Planung - Bestand:				
Biotopwert-Bilanz insgesamt					Planung - Bestand:					4.895

Alternativ Waldanpflanzung als externe Kompensationsmaßnahme:

B) außerhalb des Plangebietes	Beispielfläche B									
	Bestand					Planung				
	Biotop-typen-code	Biotoptypen	Biotop-wert pro m²	Fläche in m²	Wert-einheiten	Biotop-typen-code	Biotoptypen	Planungs-wert pro m²	Fläche in m²	Wert-einheiten
	10.01.200	Ackerfläche, Intensivnutzung	5	18.000	90.000	01.10.410	Laubholzaufforstung (heimische Baumarten)	14	18.000	252.000
	Biotopwert-Bilanz außerhalb des Plangebietes					Planung - Bestand:				162.000
Biotopwert-Bilanz insgesamt					Planung - Bestand:				1.895	

Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Es verbleibt ein Defizit von 160.105 Werteinheiten. Durch weitere geeignete Maßnahmen im Stadtgebiet, die über das Ökokonto der Stadt Chemnitz zugeordnet werden sollen, können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die genauen Maßnahmen und Maßnahmenstandorte für den externen Eingriffs-Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes festgelegt und mittels einer Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan verankert.

Gemäß § 15 Abs. 4 S. 1 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen sind gemäß § 17 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nachzuweisen. Alle geplanten Kompensationsmaßnahmen sind so lange zu erhalten und zu pflegen, wie der Eingriff in Natur und Landschaft andauert (bis zum Rückbau des geplanten Vorhabens).

Alle festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und -flächen sind gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG im Kompensationsflächenkataster (KoKaNat) des Freistaates Sachsen zu erfassen. Die Eintragung hat selbstständig durch die Vorhabenträgerin zu erfolgen und ist spätestens mit Abschluss des Bauvorhabens durchzuführen.

Fazit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Anlage eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Medizincampus“ wird eine derzeit überwiegend unbebaute, multifunktional genutzte Fläche mit hohem Grünanteil baulich in Anspruch genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher ein ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend § 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 01/2017) für die bisher unbebauten Flächen durchgeführt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zeigt, dass die verschiedenen Maßnahmen insgesamt zu einem Wertgewinn von zwischen 1.895 und 4.895 Werteinheiten, je nach zum Entwurf gewählter externer Maßnahme, führen.

Artenschutz

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.2006 und seit Änderung des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) für alle Vorhaben bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich (auch außerhalb von europäischen Schutzgebieten).

Innerhalb der Artenschutzfachbeitrag sind insbesondere die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG oder für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen), die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.

Zur Beurteilung des Artenschutzes wird ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) durch Dr. rer. nat. Volkmar Kuschka, Flöha, erstellt (bereits in Bearbeitung). Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die aus dem Artenschutzfachbeitrag folgenden Festsetzungen für den Artenschutz in dieser Satzung ergänzt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand einschließlich der Vegetationsflächen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im gesamten Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigungen zu schützen. Der Bereich unterhalb der Baumkrone (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) ist nicht zu befahren, von einer Bebauung freizuhalten und unversiegelt zu belassen. Ausnahmen gelten bei Stellplatzbegrünungen, Straßenbäumen und im Bereich von bestehenden sowie notwendigen Zufahrten und Zuwegungen, deren Verlagerung aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht in Frage kommt.

Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese am gleichen Standort (max. 1,50 m Abweichung ist zulässig) in gleicher Anzahl, entsprechend der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung, als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, zu ersetzen. Sträucher sind in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe und mindestens zweimal verpflanzt zu setzen.

Begründung: Gehölzflächen haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und bewirken durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Insbesondere Bestandsbäume und -sträucher haben sich bereits am Standort etabliert und sich an die spezifischen Voraussetzungen (Nährstoffgehalt des Bodens, Wasserzufuhr etc.) angepasst. Sie können daher die Funktionen für ihr Umfeld bereits umfassend erfüllen. Damit sind sie im Vergleich zu oft pflegeintensiven Neupflanzungen robuster und somit deutlich im Vorteil. Daher sind Bestandsbäume und -sträucher zu pflegen und zu schützen.

Sollte bei Abgang eine Neupflanzung erforderlich werden, trägt die festgesetzte Qualität der Pflanze (Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) dazu bei, eine gewisse Funktion bereits zum Pflanzzeitpunkt zu erreichen und die Pflege- und Schutzmaßnahmen für kleinere und damit empfindlichere Pflanzen zu reduzieren.

An Straßenkreuzungen und -Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAST 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe.

Begründung: Die Sicherung der Sichtflächen für die Anfahrtsicht ist aus den Forderungen der RAST 2006 abgeleitet und dient der Gewährleistung der freien Einsehbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen.

Sämtliche Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Begründung: Die Festsetzung des Zeitraums der geforderten Pflanzungen fungiert als Sicherung der Begrünungspflichten sowie als Sicherung der Dauerhaftigkeit. Diese Regelung schafft der Bauherrin Klarheit und ermöglicht eine Kontrolle der Zielerreichung. Hingewiesen wird auf das Regelwerk „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV – Baumpflege) in der jeweils aktuellen Fassung.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 SächsBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im sonstigen Sondergebiet sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Begründung: Es werden im Plangebiet nur Ortstypische, in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches auffindbare, Dachformen zugelassen, um das Stadtbild zu wahren. Dies sind in abschließender Auflistung: Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer.

Flachdächer und flach geneigte Dächer baulicher Anlagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 15° sind ab einer Fläche von 15 m² flächig und dauerhaft mindestens extensiv gemäß „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu begrünen. Eine Abweichung von der Pflanzenauswahlliste ist bei der Verwendung von Gründach-Systemen zulässig.

Die Begrünungspflicht gilt auch in der Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für nutzbare Freibereiche, Anlagen für Belichtungszwecke und Gebäudetechnik benötigt werden.

Begründung: Dachbegrünungen fördern die ansprechende Einbindung von Gebäuden in das Orts- und Landschaftsbild. Sie tragen u. a. zum winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes bei, Schützen den Dachaufbau und verbessern die Tritt- und Luftschalldämmung.

Durch Dachbegrünung können negative Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Binden von Stäuben gemindert werden. Extensiv begrünte Flächen halten Niederschlagswasser zurück, welches über die Kanalisation und die Kläranlage nicht weiter kostenintensiv zu bewirtschaften ist. Von den durchfeuchteten Substraten wird Wasser verdunstet, was hierbei lokal zur Abkühlung beiträgt.

Eine aus unterschiedlichen Arten ausgebildete Vegetationsdecke auf dem Extensivsubstrat stellt über Blüten und Früchte Nahrung insbesondere für Insekten bereit. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und die Dachbegrünung wirkt als Trittsteinbiotop. Große zusammenhängende extensiv begrünte Dächer können ein Brutplatzangebot für Vögel darstellen.

Je nach Art und Umfang der ausgeführten Dachbegrünung können diese als Minderungsmaßnahme fungieren. Hierbei sind auch die aktuellen Richtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu beachten.

Der dauerhafte Erhalt der Begrünung ist zur Erfüllung der zuvor genannten Funktionen unabdingbar. Daher sind abgängige Pflanzen unmittelbar, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Auswahl der Pflanzen erfolgt bei einer individuellen, nicht vorgefertigten Anpflanzung gemäß der o. g. Pflanzenauswahlliste. Ausnahmsweise kann bei der Umsetzung einer Dachbegrünung mittels Gründach-Systemen (i. S. v. fertig zusammengestellten Komplettsystemen mit vorkultivierten Pflanzen) von der o. g. Pflanzenauswahlliste und von einer Mindestgesamtsubstratschichtstärke abgewichen werden. Bedingt durch den Herstellungsprozess solcher Systeme ist eine individuelle Pflanzenzusammenstellung nicht voraussetzbar.

Öffnungslose Außenwandflächen sowie zusammenhängende Außenwandteillflächen baulicher Anlagen von mindestens 10 m² Fläche oder 3 m Breite sind mit Pflanzen der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je laufender Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind grenzständige Fassaden. Ebenfalls ausgenommen von dieser Festsetzung sind Außenwandflächen sowie zusammenhängende Außenwandteillflächen, die für regenerative Energiegewinnung genutzt werden.

Begründung: Begrünte Bauwerke tragen zu einem optisch aufgewerteten Ortsbild bei und übernehmen auch eine maßgebliche gestalterische Funktion zur Einbindung von Gebäuden in das Landschaftsbild. Zusätzlich bieten diese einen gewissen Dämmeffekt und schützen die dahinterliegende Wand durch ihr Laub vor starken Temperaturschwankungen und einer Durchnässung bei Regen. Begrünte Fassadenflächen mindern die Reflexion von Schall und tragen zur Lärmdämpfung insbesondere in Innenhöfen bei. Zudem bieten sie durch Verdunstung lokal wirkende Abkühlungseffekte, von denen sowohl die Umgebungsluft als auch die Gebäudewandflächen profitieren.

Des Weiteren mindern Fassadenbegrünungen den Verlust von Grünstrukturen und Habitaten, der mit einer Bebauung einhergeht. Der Bewuchs stellt durch seine Blüten und Früchte Nahrung für Insekten und Kleintiere bereit und bietet Versteck- und Brutlebensraum für unterschiedliche Tierarten.

Je nach Art und Umfang der ausgeführten Fassadenbegrünung können diese als Minderungsmaßnahme fungieren. Der dauerhafte Erhalt der Begrünung ist zur Erfüllung der zuvor genannten Funktionen unabdingbar. Daher sind abgängige Pflanzen unmittelbar, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, sind vertikal durch Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel oder Fassadenbegrünung zu gliedern.

Begründung: Die Festsetzung der Fassadengliederung bei einer Gebäudelänge von mehr als 50 m dient der Verhinderung optischer Abriegelung mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie der Auflockerung des Gesamteindrucks bzw. der Vermeidung von Monotonie.

Bei der Gestaltung der befestigten Flächen sind helle Oberflächenmaterialien mit einem SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von 25 bis 85 auf mindestens 80 % der Fläche zu verwenden.

Begründung: Die textliche Festsetzung wirkt dem städtischen „Wärmeinseleffekt“ entgegen. Der „Wärmeinseleffekt“ übt einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Stadtklima aus und führt durch die Wechselwirkung unterschiedlicher Effekte zur starken Aufwärmung von Städten. Durch die Absorption der Sonneneinstrahlung steigt die Oberflächentemperatur der Flächenbefestigungen. Die Aufheizung urbaner Räume durch großflächig mit dunklen, gering reflektierenden Materialien befestigte Flächen führt zur Ausbildung von Wärmeinseln und negativen Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität und Gesundheitsparameter. Deshalb sollen dunkle Flächen, die sich stark erhitzen und diese Wärme speichern, vermieden und stattdessen helle Oberflächen mit hohem Rückstrahlvermögen (Albedo) verwendet werden. Durch gezielte Baustoffauswahl kann so positiv Einfluss auf den Wärmeinseleffekt von städtischen Lebensräumen genommen werden.

Über den Solar Reflectance Index (SRI-Wert) wird die Helligkeit und damit das Reflexionsvermögen von Materialien definiert. Je höher der SRI-Wert, desto geringer ist der Aufheizeffekt über der betreffenden Oberfläche (weiße Oberfläche SRI = 100 bzw. 1,00 und schwarze Oberfläche SRI = 0). Hellere Flächen reflektieren gegenüber dunkleren Flächen deutlich mehr des eingestrahnten Sonnenlichtes und heizen sich dadurch im Vergleich messbar weniger auf. Belagsflächen von z. B. Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und Aufenthaltsflächen mit einem höheren SRI-Wert unterstützen die nächtliche Abkühlung in Stadtquartieren, da sich diese Flächen tagsüber weniger stark erwärmen. Reinweiße oder sehr helle Materialien mit einem SRI zwischen 86 und 100 bzw. 0,86 und 1,00 werden ausgeschlossen, um eine Aufenthaltsqualität der Flächen zu erhalten. Zuvor genannte Materialfarben tragen zwar zu einer geringeren Aufheizung bei, bewirken jedoch durch ihre Helligkeit eine sehr große und unangenehme Blendwirkung, welche bei großflächiger Verwendung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer gesundheitliche Gefahren birgt (Effekt der Schneeblindheit).

Mindestens 80 % der Fassaden sind in hellen, natürlichen Farben auszubilden. Als helle, natürliche Farben werden nach Natural Color System (NCS) folgende Farben festgesetzt:

- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 %,

- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot 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.

Begründung: Die Festsetzung der Fassadenfarben dient dem gestalterischen Einfügen der Neubauten in die umgebende Bebauung. Dabei wird auf helle und gedeckte Fassadenfarben abgestellt, die in der Regel dazu führen, dass diese Fassaden weniger, im negativen Sinne, auffällig sind als Fassaden in grellen Farbtönen. Zur gestalterischen Freiheit des individuellen Gebäudes bleibt dennoch ein breiter Spielraum. Zum einen wird dieser durch die Breite des Farbspektrums ermöglicht (Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot und Grüngelb), zum anderen wird über die Festsetzung gestattet, auf 20 % der Fassadenfläche Akzentfarben, die vom festgesetzten Farbbereich abweichen, zu verwenden und über diesen Weg eine individuelle Gestaltung zu bewirken.

Die textliche Festsetzung hat zudem eine stadtklimatische Komponente, denn sie wirkt dem städtischen „Wärmeinseleffekt“ entgegen. Der „Wärmeinseleffekt“ übt einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Stadtklima aus und führt durch die Wechselwirkung unterschiedlicher Effekte zur starken Aufwärmung von Städten. Durch die Absorption der Sonneneinstrahlung steigt die Oberflächentemperatur dunkler Fassaden an. Die Aufheizung urbaner Räume durch großflächig mit dunklen, gering reflektierenden Farben gestaltete Fassaden führt zur Ausbildung von Wärmeinseln und zu negativen Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität und Gesundheitsparameter. Deshalb sollen dunkle Flächen, die sich stark erhitzen und diese Wärme speichern, vermieden und stattdessen helle Oberflächen mit hohem Rückstrahlvermögen (Albedo) verwendet werden. Durch gezielte Farbauswahl für Fassaden kann so positiv Einfluss auf den Wärmeinseleffekt von städtischen Lebensräumen genommen werden.

Bei geneigten Dächern ab 25° sind als Farben der Dachhaut Rot bis Rotbraun zulässig. Nach dem Natural Color System (NCS) sind folgende Schwarz- und Buntanteile in Anlehnung an die Farbtonbeschreibungen im Farbspektrum zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich Gelbrot mit einem Schwarzanteil von höchstens 55 %.

Die Verwendung glänzender und glasierter Dacheindeckungen oder Dacheindeckungen mit reflektierender Oberfläche ist nicht zulässig. Dies gilt auch für auf dem Dach installierte Solaranlagen.

Begründung: Durch die Festsetzung der Dacheindeckung in roten und rotbraunen Farbtönen soll den ortstypischen Gegebenheiten Rechnung getragen werden, um einen harmonischen, sich einfügenden städtebaulichen Gesamteindruck zu begünstigen.

Helle Dachfarben reduzieren eine Aufheizung der Dachhaut und bieten damit u. a. den Vorteil, dass Dachflächen weniger zur Erwärmung der Umgebungsluft und somit zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Zudem heizt sich auch der darunterliegende Dachraum weniger auf, wodurch selbst im Hochsommer ein angenehmes Wohnklima erhalten bleibt. Aus diesem Grund wird der Schwarzanteil bei roten Dächern auf maximal 55 % begrenzt.

Hochglänzende und reflektierende Materialien sind aufgrund ihrer Blendwirkung ausgeschlossen. Gleiches gilt für glänzende Oberflächen von Solaranlagen. Diese sind mittlerweile werksseitig mit einer nicht reflektierenden, satinierten Oberfläche ausgestattet oder können mit einer Folie reflexionsarm gestaltet werden. Der Wirkungsgrad wird dadurch nicht signifikant reduziert. Hingegen wird die Blendwirkung für die umgebende Bebauung und die Nutzer der öffentlichen Räume deutlich reduziert. Die (Aufenthalts-)Qualität des Gebietes wird dadurch erhöht.

Nicht zu den Dacheindeckungen zählen Dachflächenfenster, die stets zulässig sind.

Folgende Standardfestsetzung der Stadt Chemnitz wurde **nicht in die Satzung aufgenommen:**

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist die Sichtbarkeit Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) vonseiten des öffentlichen Straßenraumes durch eine umlaufende Attika und/oder eine allseitige Einhausung zu verhindern. Dies gilt nicht für Flachdächer von untergeordneten Nebenanlagen mit einer Größe bis zu 15 m².

Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien sind bei Schrägdächern dachparallel auszuführen. Das Herausragen flächiger Anlagen bei Schrägdächern ist unzulässig. Technische Anlagen zur Nutzung der Solarenergie an Fassaden sind zulässig, wenn diese parallel zur Fassade angebracht werden.

Begründung: Der Begriff „Technische Gebäudeausrüstung“ (TGA) bezeichnet alle im Bauwerk eingebauten oder damit fest verbundenen technischen Einrichtungen sowie technische Einrichtungen in Außenanlagen, die der funktionsgerechten Nutzung von Gebäuden dienen. Dazu zählen u. a. Systeme für Gebäudeheizung und Trinkwassererwärmung, raumluftechnische (Belüftung) und kältetechnische Anlagen (Klimatisierung) und Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie, Geothermie, Photovoltaik, Biomasse), Wasser- und Abwasserversorgungsanlagen (sanitäre Installationen).

Insbesondere technische Gebäudeausrüstung, die der Nutzung erneuerbarer Energien dient, ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung, den Klimaschutz sowie die Umsetzung der klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Chemnitz sehr wichtig.

Die Standardfestsetzung soll dazu dienen, durch das Treffen von Gestaltungsregelungen das Einfügen TGA-Anlagen ins Stadtbild zu erleichtern und ein einheitliches, harmonisches Aussehen zu erreichen, bei dem die technischen Komponenten optisch in den Hintergrund treten.

Indem jedoch im Einzelfall auf Attika verzichtet wird und die Platzierung der TGA und die Gestaltung deren Behausungen so gewählt werden, dass die Anlagen sich auch ohne Attika ins Stadtbild einfügen, können Ressourcen gespart werden. So werden zudem Flächen wieder verfügbar, die beispielsweise für Dachbegrünungen genutzt werden können. Der Verzicht auf die Festsetzung führt zudem zu einer Freiheit in der Ausgestaltung der Dachflächen. So sind beispielsweise bei geeigneter Gestaltung von begehbaren Dächern mit Geländer und Gründachanteil keine Attika erforderlich, um die TGA ins Stadtbild einzufügen. Deshalb wird die passende Gestaltung der Dachanlagen nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern im nachgeordneten Bauantragsverfahren geprüft.

Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der zeichnerisch festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

Begründung: Die Einfriedungshöhe von 2,20 m gewährleistet ein ausreichendes Maß an Sicherheit (Versicherbarkeit). Höhere Einfriedungen sind nicht notwendig und städtebaulich nicht wünschenswert (Erscheinungsbild des Gebietes).

Als Einfriedung von Grundstücken sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk zum öffentlichen Raum nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind beidseitige Trockenmauern mit Bepflanzung mit einer max. Höhe von 1,00 m.

Einfriedungen sind ausschließlich ohne Mauersockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstigen den Durchlass versperrenden Materialien im Bereich zwischen Geländeoberkante und Zaun ist unzulässig.

Begründung: Massive und somit stärker außenwirksame Elemente wie Mauern, Gabionen (mit Steinen gefüllte Drahtkörbe) und Formsteinwände bringen den Eindruck der weitestgehenden Versiegelung und Abschottung der Baugrundstücke mit sich. Sie erzielen eine stark abgrenzende Wirkung und zerschneiden das Ortsbild. Denselben Eindruck hinterlassen geschlossene Zaunfelder oder Zäune mit Flechtwerk.

Durch den Abstand der Zaunfelder von 15 cm zum Boden ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Eidechsen usw.) gewährleistet. Die Festsetzung sichert eine Habitats- und Lebensraumvernetzung über die Grenzen der Baugrundstücke hinweg. Ein Versperren dieser Durchlässigkeit durch das Einbringen von Stacheldraht oder sonstigen Materialien widerspricht der gewünschten Durchlässigkeit und ist demnach unzulässig.

Eine Ausnahme bilden hier bepflanzte Trockensteinmauern, da diese artenschutzrechtliche Relevanz haben (Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Reptilien) und durch eine Begrünung eine natürliche Optik erreichen.

Flächen für das dauerhafte Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind mindestens zweiseitig und mindestens in voller Höhe optisch abzuschirmen oder einzugrünen, bzw. derart zu gestalten, dass sie vom Straßenraum nicht direkt einzusehen sind. Die „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“, in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden.

Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk.

Begründung: Die Festsetzung dient dazu, die aus Sicht von Fußgängern oft unschönen Dauerstandorte von Abfall- oder Wertstoffbehältern wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem (halb)öffentlichen Raum zu schützen. Die Abschirmung der Standflächen ist durch Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit begrünten Rankgerüsten vorzunehmen. Eine Kombination dieser Maßnahmen ist möglich. Die Mindesthöhe der Verkleidung oder Hecke ergibt sich aus der Gesamthöhe des Abfall- oder Wertstoffbehälters. Um den eingrünen- den Effekt bei einer Heckenpflanzung kurzfristig zu erzielen, wird empfohlen, die Hecke in einer Wuchshöhe von mindestens 2/3 der Höhe des Abfall- oder Wertstoffbehälters zu wählen.

Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sind zur Abschirmung unzulässig, da sie eine stark abgrenzende Wirkung haben, oftmals sehr auffällig sind und dadurch den Gesamteindruck dominieren. Denselben Eindruck hinterlassen überwiegend geschlossene Zaunfelder oder Zäune mit blickdichtem Flechtwerk (z. B. Kunststoffbahnen). Maschendrahtzaun hingegen besitzt keine abschirmende Wirkung und ist daher ungeeignet.

5.4 Kennzeichnung

Die Flurstücke 342/31 und 342/32 der Gemarkung Altendorf sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i. V. m. § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 registriert. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht.⁴⁰

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet befindet sich eine Hubschrauberlandefläche. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Gefährdung für den Luftverkehr darstellen und dürfen nicht mit den flugbetrieblichen Anforderungen des PIS Landeplatzes SN315 interferieren (solange die Hubschrauberlandefläche noch in Betrieb ist). Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die dazu geltenden Regelungen in den Bebauungsplanunterlagen dargestellt.

5.6 Hinweise

Archäologie und Bodendenkmäler

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet ist keine Belastung mit Kampfmitteln bekannt. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden wer-

⁴⁰ Umweltamt Chemnitz, 25.04.2025

den, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Sächsischen Kampfmittelverordnung vom 20.01.2020 verwiesen.

Anforderungen zum Radonschutz

Beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen in als auffällig charakterisierten geologischen Einheiten wird empfohlen, neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

Feuerwehr

Neue Standorte von Hydranten sind mit der Feuerwehr abzustimmen. Der Fließdruck bei Entnahme aus Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes muss minimal 1,5 bar betragen. In diesem Zusammenhang weist die Feuerwehr darauf hin, dass in Abhängigkeit von der Bauart bzw. Nutzung einzelner Objekte eine über den Grundsatz hinausgehende Löschwasserrate als Objektschutz erforderlich werden kann. Standorte von Hydranten sind so anzuordnen, dass in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle eine Feuerwehrbewegungsfläche eingeordnet werden kann.

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag zum konkreten Bauvorhaben bleiben weitergehende Anforderungen im Brandschutz vorbehalten.

Die Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen richten sich nach § 5 Sächsischer Bauordnung, nach Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sowie nach der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“. In diesem Zusammenhang verweist die Feuerwehr auch auf das Sächsische Amtsblatt, Sonderdruck Nr. 3 vom 30.04.12. Demnach sind Feuerwehrflächen mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI nach RStO zu befestigen. Weiterhin ist die DIN EN 1991-1-1:20010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2012-12 anzuwenden. Neben den Ausführungsbedingungen muss auch der Unterhalt von Feuerwehrflächen geregelt werden, damit Flächen für die Feuerwehr dauerhaft und unter jeglichen Witterungsbedingungen als solche uneingeschränkt nutzbar sind. Wie Flächen für die Feuerwehr unter Einhaltung der geltenden Vorschriften und Normen und unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen konkret zu planen und auszuführen sind, obliegt nicht der Bewertung durch die Feuerwehr, sondern der des autorisierten Fachplaners/Fachfirma. Durch den Planer bzw. durch die Firma ist dann auch eine Bestätigung vorzulegen, dass die geltenden Vorschriften/Normen eingehalten wurden.

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

Abfall

Für die zukünftige Quartiersplanung sind beim Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR) in angemessenem Umfang Restabfallbehälter anzumelden und auf den Grundstücken sind die erforderlichen Standplätze bereitzustellen (§§ 11 und 12 der Abfallsatzung). Die Regelungen in § 3 Abs. 23 der Abfallsatzung für die Durchführung der Entsorgung sind zu beachten. Für private Flächen und Privatstraßen muss dem ASR gemäß § 8 Abs. 8 der Abfallsatzung das schriftliche Einverständnis zur Überfahrt vorliegen.

Waldabstand

Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich Wald (Crimmitschauer Wald - Kommunalwald der Stadt Chemnitz) im Sinne des § 2 SächsWaldG auf den angrenzenden Flurstücken 360/2, 359, 333/2 der Gemarkung Altendorf. Dabei verläuft die Waldgrenze konform zu den beantragten Flurstücken 342/31 und 342/32. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude mindestens 30 Meter von Wäldern, Mooren und Heiden entfernt sein. Ausnahmen können gestattet werden.

6. Flächenbilanz

6.1 Flächengrößen

Tabelle 8: Auflistung der Flächengrößen im Bebauungsplan

Sondergebiete SO 1	57.909 m²	99,4 %
darunter Baugrenze SO 1 (nach § 23 BauNVO)	37.464 m²	64,3 %
darunter Ausgleichsflächen (nach § 9 Abs.1a BauGB)	10.773 m²	18,5 %
darunter Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	1.577 m²	2,7 %
darunter mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	2.961 m²	5,0 %
darunter sonstige Sondergebietsfläche ohne Deckfestsetzung	5.134 m²	8,9 %
Straßenverkehrsfläche	341 m²	0,6 %
Gesamtfläche	58.250 m²	100 %

6.2 Versiegelung

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und die Gebietsgröße ergibt sich folgender Versiegelungswert:

Überbaubare Flächen im sonstigen Sondergebiet	Baugrenze SO1	37.464
	Leitungsrecht	2.961
	Sonstige überbaubare Sondergebietsflächen	3.975
	Summe Versiegelungsflächen	44.400

Hinzu kommen die Verkehrsflächen, die vollversiegelt ausgebildet werden: 341 m².

Unversiegelt und dauerhaft begrünt bleiben folgende Flächen:

Nicht-überbaubare Flächen	Ausgleichsflächen	10.773
	Scherrasen (Abstandsflächen zwischen Baufeld und Waldrandgestaltung, für Versickerung zum Entwurf)	1.159
	Pflanzbindungen	1.577
	Summe überbaubare Flächen	13.509

Die tatsächlich realisierbare Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet lässt sich ermitteln aus:

- die für die GRZ anrechenbaren Flächen
- geteilt durch die überbaubaren Flächen

Umgriff	Umgriff Gesamt	58.250
davon anrechenbar für GRZ	Fläche Sondergebiet (= Geltung - Verkehrsfläche)	57.909

Die tatsächlich realisierbare GRZ ist: $57.909 \text{ m}^2 / 44.400 \text{ m}^2 = 0,77$.

7. Auswirkungen der Planung und Kosten

7.1 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden umfassend im Umweltbericht und im Grünordnungsplan dargelegt.

7.2 Auswirkungen der Planung auf die Stadt Chemnitz

Die Klinikum Chemnitz gGmbH hat die Absicht, auf einer zurzeit untergenutzten Fläche (teils Klinikumsküche und Hubschrauberlandefläche, teils Schotterplatz und Ruderalflur), einen Medizincampus zu errichten. Dadurch wird das Plangebiet städtebaulich geordnet. Die Planung stärkt das medizinische Bildungs- und Forschungsangebot weiter in Chemnitz, verbessert die allgemeine Daseinsvorsorge und schafft Angebote für neue Arbeitsplätze.

Da sich das Vorhaben in Nachbarschaft bereits vorhandener Wohnbebauungen befindet, sind sowohl öffentliche als auch die privaten Interessen der Anwohner durch die Planung berührt. Auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Gästinnen und Gäste des Klinikums am Standort Flemmingstraße sind betroffen.

Die Entwicklung des Sondergebietes wird voraussichtlich Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssituation haben. Für die Erweiterung des medizinischen Bildungs- und Forschungsangebots sowie der Grundversorgung im medizinischen Bereich wird zudem die Verkehrsinfrastruktur am Standort Flemmingstraße erweitert. Eine mögliche Folge des Sondergebiets wird ein erhöhtes Mobilitätsaufkommen sein, das wiederum zu einer Zunahme von Lärm führen könnte.

7.3 Kosten

Kosten für die Stadt Chemnitz entstehen nicht. Bedingt durch die Planung gehen keine Flächen in das Eigentum der Stadt über oder müssen veräußert werden.

7.4 Dauer

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizincampus“ wird voraussichtlich ab 2027 bebaut. Dabei wird im ersten Schritt nördlich der Klinikumsküche und der Hubschrauberlandefläche angefangen, weil die genannten Nutzungen mittelfristig an ihrem aktuellen Standort bestehen bleiben sollen. Im zweiten Schritt, nach dem Entfallen der Nutzungen als Küche und Hubschrauberlandefläche, wird dann der südliche Bereich des Bebauungsplans neu bebaut. Es ist noch nicht klar, ob der südliche Bereich dabei in einem Zug umgestaltet wird, oder ob Teilschritte erforderlich werden.

8. Quellenverzeichnis Bebauungsplan

(o. D. = ohne Datum)

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR), In: BGR Geoportal – Geoviewer, o. D., [online] <https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer> [Zugriff: 14.04.2026]

complan Kommunalberatung GmbH, INSEK Chemnitz 2035 – Unverkennbar Chemnitz, Chemnitz, Deutschland, Stadt Chemnitz, 18.04.2024

Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ: Die erdbebengerechte Baunorm DIN EN 1998-1/NA (Fassung 2011-01) und die Zuordnung von Orten zu den Erdbebenzonen, 2024, [online] <https://www.gfz.de/din4149-erdbebenzonenabfrage>

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen [GeoSN], Geoportal Sachsenatlas, In: sachsen.de, o. D., [online] <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html>, [Zugriff 14.04.2026]

Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz 2024, In: pv-rc.de, 2024, [Online] https://www.pv-rc.de/cms/regionalplan_rc_2024.php, [Zugriff 14.04.2026]

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, In: Bodenschätzung, o. D., [online] <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vjI2/workbooks/Bodenkarte-150.000.jxBPR2bMAaVbYLdweB0T/worksheets/Bodenkarte-1-50.000.Z1PIR6OZCptmGlet2l67?workbookHash=0C3cPbtT6F5BeqJS7Lw1ETwD4ZtDd-BEnYQ64FcqsbCrpoLundembeddingTargetId=bk50> [Zugriff 14.04.2026]

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Klimaentwicklung Chemnitz, 20.03.2025, [Online] https://rekisviewer.hydro.tu-dresden.de/viewer/steckbriefe/SN/14511000/000_GESAMT.pdf [Zugriff: 14.04.2026]

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 61, „Landschaftsökologie, Flächennaturschutz“: 15 Stadtlandschaft Chemnitz (STAC), o. D., [Online]

Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung, Landesentwicklungsplan 2013, Dresden, Deutschland, Sächsisches Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung, 2013 [Online] https://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/LEP_2013.pdf [Zugriff: 14.04.2026]

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Radonvorsorgegebiete in Sachsen, In: sachsen.de, 2020, [online] <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radonvorsorgegebiete-in-sachsen-31295.html>, [Zugriff: 14.04.2026]

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft, Verdachtsflächen, In: sachsen.de, 2016, [online] <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/verdachtsflaechen-30806.html>, [Zugriff: 14.04.2026]

Service-Center Technik GmbH, Lageplan Darstellung Medien, Chemnitz, Deutschland, 19.06.2025

Stadt Chemnitz, DSGKC, dl-de/by-2-0

Stadtverwaltung Chemnitz, Gebietspass Stadtgebiet Chemnitz Mitte-West, In: stadt-chemnitz.de, 11.2011, [Online] https://www.chemnitz.de/fileadmin/chemnitz/media/unsere-stadt/stadtentwicklung/seko/gebietspass_mitte_west.pdf [Zugriff 14.04.2026]

Stadtverwaltung Chemnitz, Klimafunktionskarte Chemnitz, 2017

Stadtverwaltung Chemnitz, Sachgesamtheiten lt. Denkmalliste des Landes, In: stadt-chemnitz.de, 01.04.2026, [Online] <https://www-10.stadt-chemnitz.de/mapapps/resources/apps/Themenstadtplan/index.html?lang=de&l=Sachgesamtheit> [Zugriff: 14.04.2026]

TU Dresden, MEDiC und Forschung, <https://medic.med.tu-dresden.de> [Zugriff: 27.06.2026]

Umweltamt Chemnitz, Stadtverwaltung Chemnitz, Chemnitz, Deutschland, 25.04.2025

Umweltamt der Stadt Chemnitz, Luftreinhalteplanung, <https://www.chemnitz.de/de/unsere-stadt/umwelt/immissionsschutz/luftreinhalteplanung> [Zugriff: 29.06.2026]

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§ 1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 02.10.2025 gefasst. Dieser umfasst auf 58.250 m² private Flächen der Gemarkung Altendorf, etwa 3 km vom Stadtzentrum in nordwestlicher Richtung entfernt. Das Gebiet ist dabei Bestandteil des Areals der Klinikum Chemnitz gGmbH und schließt an die Flemmingstraße an.

Inhalte und wichtige Ziele des Bebauungsplanes

Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zweckbestimmung „Medizincampus“, um eine Erweiterung des bestehenden Klinikareals am Standort Flemmingstraße um einen Campus zu ermöglichen. Es sollen konkret Räumlichkeiten für das Ausbildungsprogramm MEDiC und die damit verzahnte Forschung der TU Dresden geschaffen werden. Der Medizincampus soll am Standort Flemmingstraße um Gebäude für Lehre und Forschung, ein Bildungszentrum und eine medizinische Berufsfachschule erweitert werden.

Darüber hinaus sollen Flächen bereitgestellt werden für zusätzliche, zur Bebauungsplanerstellung noch nicht näher bekannte, Erweiterungen und Qualifizierung des Klinikums am Standort Flemmingstraße wie ggf. den Ersatz des renovierungsbedürftigen Bettenhauses im Bestandsgelände und einen Wirtschaftshof. Alle Maßnahmen sollen dabei im Einklang mit den örtlichen natürlichen Gegebenheiten stehen und eine nachhaltige Zukunftsfähigkeit des Standortes gewährleisten.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Landesentwicklungsplan

Der Umwelt- und Klimaschutz stellen innerhalb des Landesentwicklungsplans Sachsen einen großen Themenschwerpunkt dar, welcher in zahlreichen Zielen und Grundsätzen beachtet worden ist. Die folgende Auflistung gibt eine Übersicht über, die für die Planung zu beachtenden Punkte.

[Ziele (Z) = verbindlich (müssen beachtet werden) / Grundsätze (G) = abwägungsrelevant (müssen berücksichtigt werden)]

Tabelle 9: Umweltrelevante Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen (Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013)

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 – Umweltrelevante Ziele und Grundsätze		
Nr.	Typ	Inhalt
1. Übergreifende Festlegungen		
1.2.1	G	Nachhaltige Raumentwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Belange
1.2.2	G	Schutz natürlicher Lebensgrundlagen als gleichrangiges Ziel
2.2.1.1	G	Freiraum ist zu sichern und in seinen Funktionen zu entwickeln
2. Klimaschutz und Klimaanpassung		
2.1.3.1	G	Klimaschutz ist in allen raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen
2.1.3.2	G	Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist zu fördern
2.1.3.3	G	Siedlungs- und Freiraumstrukturen sollen klimatisch wirksam gestaltet werden
3. Siedlungsentwicklung		
2.2.1.4	Z	Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung
2.2.1.5	G	Flächenverbrauch ist zu reduzieren
2.2.1.6	G	Zersiedelung ist zu vermeiden
2.2.1.7	G	Klimagerechte Siedlungsstrukturen sind zu entwickeln
4. Natur, Landschaft, Biodiversität		
4.1.1.1	G	Erhalt der biologischen Vielfalt
4.1.1.2	Z	Biotopverbund ist zu sichern und zu entwickeln
4.1.1.3	G	Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sichern
4.1.1.4	G	Landschaftsbild ist zu schützen
5. Boden		
4.1.2.1	G	Böden sind in ihren Funktionen zu sichern
4.1.2.2	G	Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren
4.1.2.3	G	Besonders wertvolle Böden sind zu schützen
6. Wasser		
4.1.3.1	G	Wasserhaushalt ist zu sichern
4.1.3.3	G	Hochwasserrisiken sind zu minimieren
7. Luft und Klima		
4.1.4.1	G	Luftqualität ist zu verbessern
4.1.4.2	Z	Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sind zu sichern
4.1.4.3	G	Luftaustauschbahnen sind freizuhalten
8. Energie		
5.1.1	G	Energieversorgung soll nachhaltig gestaltet werden
5.1.2	G	Erneuerbare Energien sind auszubauen
5.1.3	Z	Flächen für Windenergie sind in Regionalplänen festzulegen
5.1.4	G	Energieeffizienz ist zu steigern
9. Freiraumstruktur		
2.2.1.9	G	Freiräume sollen klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen
10. Land und Forstwirtschaft		
4.2.3	G	Wald ist als Klimaschutzfaktor zu erhalten

Regionalplan

Ebenso wie der Landesentwicklungsplan legt der aus diesem hervorgegangene Regionalplan einen hohen Stellenwert auf die Themen Natur-, Klima- und Umweltschutz. Folgende Ziele und Grundsätze sind von Seiten des Regionalplanes Region Chemnitz aus dem Jahr 2024 in Bezug auf die Planung und den damit verbundenen Umwelt- und Klimaschutz zu berücksichtigen. Die entsprechenden Betroffenheiten sind dabei entweder innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nähe verortet oder besitzen einen allgemeingültigen Charakter.

Tabelle 10: Umweltrelevante Ziele und Grundsätze des Regionalplans Region Chemnitz (Quelle: Regionalplan Region Chemnitz 2024)

Regionalplan Region Chemnitz – Umweltrelevante Ziele und Grundsätze		
Nr.	Typ	Inhalt
1. Siedlungsentwicklung		
4.1.1	G	Umweltverträgliche Verkehrsträger sollen gestärkt werden.
2. Natur, Landschaft, Biodiversität		
2.1.3.1	Z	Auf eine naturschonende Landnutzung hinzuwirken, sowie Entwicklung von großräumig übergreifenden Biotopverbunden durch Schutz-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, vor allem in Extremstandorte ist auf eine geringe Nutzungsintensität und die Entwicklung standorttypischer Biotope hinzuwirken
1.3.1	Z	Regionale Biotopverbundsysteme sind zu sichern und weiterzuentwickeln
1.4.1	G	Kulturlandschaften sollen in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit erhalten werden
2.1.2	Z	Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit sind besonders zu schützen.
1.3.2	G	Lebensräume bedrohter Arten sollen vernetzt und aufgewertet werden
2.1.3.9	G	Festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum erhalten werden
3. Boden		
2.1.1	G	Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren; Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung.
4. Wasser		
2.2.1.1	Z	In den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung sind Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-WRRL umzusetzen.
2.2.1.4	Z	In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden. Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.
5. Luft und Klima		
2.3.1	G	Kompakte Siedlungsstrukturen sollen zur Reduzierung von Verkehr und Emissionen beitragen
1.5.1	G	Klimarelevante Freiflächen (z. B. Frischluftentstehungsgebiete) sind zu sichern
2.1.6.1	Z	Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.
1.5.2	G	Risiken durch Hitze, Trockenheit und Starkregen sollen berücksichtigt werden
6. Energie		
3.1.2	G	Ausbau erneuerbarer Energien soll raumverträglich vorangebracht werden
7. Freiraumstruktur		
1.2.1	Z	Vorranggebiete Freiraum sind zu sichern und von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten
1.2.2	G	Freiräume sollen in ihrer ökologischen Funktion, klimatischen Wirkung und Erholungsfunktion erhalten werden

8. Land und Forstwirtschaft		
2.3.2.1	Z	Der Waldanteil ist langfristig durch standort- und funktionsgerechte Erstaufforstungen von derzeit 30 % bis auf 32 % der Gesamtfläche zu erhöhen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen und Ergänzungen ist das Plangebiet als geplantes Sondergebiet der Klinik Chemnitz ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Entsprechende direkt spezifische umweltrelevante Bedingungen für den Geltungsbereich ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan nicht bzw. werden bereits durch weitere übergeordnete Planung vorgegeben.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte

INSEK Chemnitz 2035

Das INSEK Chemnitz 2035 führt folgende für die Planung relevante Grundsätze und Aufgaben in Bezug auf den Umwelt- und Klimaschutz auf:

- Grünräume biodivers entwickeln und attraktiv, multifunktional und gesundheitsfördernd gestalten.
- Durchgängig grün-blaue Erholungs-, Lebens- und Klimaräume vernetzen.
- Stadträume klimaresilient und wassersensibel gestalten (Gründächer/-fassaden, Versickerung, Hochwasserschutz, Entsiegelung, Verschattung, Kaltluftschneisen etc.).
- Grünerhalt und -pflege durch Beratung sowie durch Selbstaneignung von / Mitwirkung in Grünräumen fördern (Patenschaften, Erlebnisgärten, Kleingartenanlagen, urban gardening).
- Vorhandene Verkehrsflächen als grüne Potenzialflächen begreifen und gestalten (Entsiegelung, Straßenbäume, grüne Gleise, Plätze).⁴¹

⁴¹ complan Kommunalberatung GmbH, 2024

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der angedachten Planungen wird in vielen Bereichen und Schutzgütern zu sehr großen Veränderungen und Beeinflussungen führen. Dabei kann zum aktuellen Zeitpunkt lediglich eine grobe Schätzung vorgenommen werden, da erst im weiteren Planverfahren durch eine mögliche Konkretisierung des Planungskonzeptes sowie eine genauere Betrachtung durch noch zu erstellende Gutachten, eine detaillierte Bewertung vorgenommen wird. Die Ergebnisse der Gutachten, werden folglich in die Planung eingearbeitet.

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit (Bestandsaufnahme)

Das Planareal hat zum momentanen Zeitpunkt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Zum einen dient es als Arbeitsplatz in Verbindung mit der Klinikküche und als Parkplatzmöglichkeit für Angestellte und Besucher des Klinikgeländes. Einen bedeutenderen Stellenwert über diese Faktoren hinaus besitzt es aufgrund seiner Verwilderung und Brachfall jedoch nicht.

Die im Bestand vorgefundene Luftqualität und Immissionen sind in Kapitel 2.10 bzw. 2.11 der Begründung beschrieben.

Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet wird von mehreren Gebieten des Naturschutzes umgeben. Diese liegen in einem Minimalradius von 2,5 km vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet selbst weist keine Biotoptypen bzw. naturschutzräumliche Prägung auf.

Die nördlich im Plangebiet gelegenen Grünbrachflächen (Ruderalflure) weisen eine hohe Wertigkeit für die örtliche Flora und Fauna auf. Sowohl für Vögel als auch für Amphibien, Reptilien und kleinere Säugetiere kann der Bereich einen Rückzugsort darstellen. Die auf dem Plangebiet stehenden Bäume besitzen ebenfalls besonders für diverse Vogelarten und Fledermäuse einen Wert, als Lebensraum und Nahrungsraum bzw. Jagdrevier. Die versandeten bzw. kiesgeprägten Parkplatzflächen sowie Zuwege und alte Erschließungen bilden ggf. für Reptilien einen möglichen Aktivraum, sind ansonsten jedoch eher von geringerer Wertigkeit für den Artenbestand. Die Klinikküche kann ebenfalls einen Lebens- und Brutraum für verschiedene Tierarten darstellen, beispielsweise durch Überhänge, Spalten oder Hohlräume. Genauere Informationen werden im weiteren Verfahren durch die Einarbeitung eines entsprechenden Artenschutzgutachtens erfolgen.

Schutzgut Boden (Bestandsaufnahme)

Der Bestandszustände für die Themen Geologie und Boden sind im Kapitel 2.10 der Begründung beschrieben.

Schutzgut Fläche (Bestandsaufnahme)

Die Fläche des Plangebietes weist einen größtenteils unversiegelten Flächencharakter auf. Diese wird hauptsächlich durch Grünflächen und Kiesflächen im Bereich der Parkplätze geprägt. Vollversiegelt sind ein geringer Anteil an Flächen im Bereich des Küchengebäudes als auch der Hubschrauberlandeplatz mit Zufahrt.

Schutzgut Wasser (Bestandsaufnahme)

Der Bestandszustand für das Thema Wasser ist im Kapitel 2.10 der Begründung beschrieben.

Schutzgut Luft und Klima (Bestandsaufnahme)

Die Bestandszustände für die Themen Luft und Klima sind im Kapitel 2.10 der Begründung beschrieben.

Schutzgut Landschaft (Bestandsaufnahme)

Aktuell besteht das Gebiet zum Teil aus brachliegenden Grünflächen sowie aus Parkplatzflächen und der Klinikküche mit ihren Zugängen und Ver- und Entsorgungsflächen. Vereinzelt Bäume und Gehölzbestände sind auf dem Gebiet vorhanden.

Durch seine Randlage sowohl zum Stadtraum als auch zum Klinikkomplex und zum angrenzenden Crimmitschauer Wald ist das Plangebiet für das Orts- und Landschaftsbild nicht von überragender Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Bestandsaufnahme)

Zum aktuellen Zeitpunkt sind im Plangebiet keine archäologischen Fundstellen, Kultur- und Denkmalgüter innerhalb des Areals des Plangebiets bekannt. Eine potenzielle Beeinträchtigung von archäologischen Denkmalen ist, auch wenn derzeit keine archäologische Relevanz bekannt ist, nicht auszuschließen. Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht unmöglich. Im Umfeld des Gebiets befinden sich einzelne Kultur- und Denkmalgüter, siehe dazu Kapitel 2.7 der Begründung. Sonstige Sachgüter stellen das bestehende Küchengebäude der Klinikum Chemnitz gGmbH, die Hubschrauberlandefläche sowie das Fernwärmeleitungssystem innerhalb des Gebiets dar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit (Prognose Durchführung)

Eine Umsetzung der geplanten Bebauung hat geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Indirekte Auswirkungen können durch beeinflusste Umweltfaktoren auftreten, beispielsweise Hitzeinseln durch Versiegelung und mögliche veränderte Abläufe der Kalt- und Frischluftbahnen. Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Auswirkungen, wie z. B. Lärm, erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Baustellenfahrzeuge etc., im Bereich des Plangebietes zu rechnen.

Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen (Prognose Durchführung)

Die Umsetzung der Planung wird eine mittlere Beeinflussung der aktuellen biologischen Situation im Plangebiet mit sich bringen. Bestehende, auf Brachflächen entstandene Vegetation und Lebensräume würden durch die Bebauung zerstört bzw. beeinflusst werden. Zudem wird die Fällung eines Großteils der bestehenden Baumbestände zur Folge haben, wodurch weitere Brut- und Habitaträume verloren gehen. Auch die allgemeine Fragmentierung, also die auf der aktuellen Fläche freie Ausbreitung und der Durchgang von Tier- und Pflanzenarten, wird durch die Bebauung behindert. Zudem wird der zukünftige Verkehr wie auch weitere Faktoren der menschlichen Nutzung Störeffekte vor allem für die örtliche Fauna mit sich bringen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel 2.3 des Umweltberichtes erläutert. Zu den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Tieren und Pflanzen zählen die Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Genauere Prognosen werden mit der Durchführung des Artenschutzgutachtens ermittelt. Die Festsetzungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

Schutzgut Boden und Fläche (Prognose Durchführung)

Eine Ausführung der baulichen Umsetzung der Planungen wird erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit sich bringen. Die durchgeführte Versiegelung und die Errichtung der Gebäude werden Eingriffe in die unteren Bodenschichten mit sich bringen. Bei Durchführung der Planung wird es zu großflächigen Versiegelungen von bisher unversiegelter Fläche kommen. Hierdurch werden sowohl die Niederschlagsversickerung als auch die Bodenstruktur negativ beeinflusst.

Im Bebauungsplan werden eine 80-prozentige Versiegelung und eine 20-prozentige unversiegelte Fläche festgesetzt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden ein Bodenschutzgutachten, ein hydrologisches Gutachten inkl. Versickerungstest sowie ein Entwässerungskonzept erstellt.

Schutzgut Wasser (Prognose Durchführung)

Bei einer Umsetzung der Planung wird es zu einer mittleren negativen Beeinflussung des Wasserhaushalts kommen. Durch die Bebauung und Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Gewässer 1. oder 2. Ordnung werden nicht beeinträchtigt. Ein ungepflegtes Regenrückhaltebecken mit angenommener temporärer Wasserführung wird überplant.

Schutzgut Luft und Klima (Prognose Durchführung)

Die Durchführung der Planung wird mittlere Auswirkungen auf das lokale Klima mit sich bringen. Das innerhalb des Gebietes liegende Kaltluftentstehungsgebiet und die in Richtung des Crimmitzschauer Waldes verlaufende Kaltluftabflussbahn könnten durch eine Bebauung beeinträchtigt bzw. umgeleitet werden. Die erhöhte Versiegelung wird die Aufheizung des Quartiers begünstigen, die geplanten Begrünungsmaßnahmen haben dagegen eine kühlende Wirkung.

Schutzgut Landschaft (Prognose Durchführung)

Das Landschaftsbild wird durch die Planung stark verändert. Das bisher größtenteils unbebaute Plangebiet wird mit Gebäuden bis 30 m Höhe bebaut. Die vorhandenen Gehölze in der Mitte des Plangebietes werden gefällt und der Waldrand neu bepflanzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Prognose Durchführung)

Aufgrund des Mangels an Kulturgütern innerhalb des Gebiets sind bei der Durchführung keine negativen Entwicklungen zu erwarten. Die umliegenden Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt. Die sonstigen bestehenden Sachgüter werden überplant. Dies bedeutet bei Inanspruchnahme deren Flächen einen Abriss oder einen Rückbau. Die Planung ermöglicht die Schaffung von neuen Sachgütern (Medizincampus).

Fazit:

Im Falle einer Durchführung der Planung ist bei den Schutzgütern Boden und Fläche sowie dem Schutzgut Landschaftsbild mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Es werden Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen auszugleichen.

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

Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit (Maßnahmen)

Die Planung hat positive Auswirkungen auf den Menschen und die allgemeine Gesundheit. Eine verbesserte Gesundheitsversorgung sowie weitere Arbeitsplätze würden durch die Planung bereitgestellt werden. Der Nutzen des Gebietes würde für den Menschen zunehmen. Aus umwelttechnischer Betrachtung ergeben sich Auswirkungen im Quartiersklima. Die Begrünungsmaßnahmen (u. a. Baum- und Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen) sowie Maßnahmen zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung von Niederschlagswasser können diese Auswirkungen ausgleichen.

Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen (Maßnahmen)

Es sind zum Ausgleich der Reduzierung der Lebens- und Nahrungsräume Maßnahmen zu treffen. Diese werden im Artenschutzgutachten ermittelt und zum Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt. Folgende Maßnahmen wurden zum Vorentwurf des Bebauungsplans bereits festgesetzt:

- Große Glasflächen sind gegen Vogelschlag zu sichern.
- Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
- Verschiedene Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen schaffen Ersatz für überplante Lebensräume und Nahrungsräume.

Insgesamt zielen diese Maßnahmen darauf ab, die Beeinträchtigungen der Natur zu minimieren und einen Ausgleich für die durch Bauvorhaben entstehenden Eingriffe zu schaffen, um den Schutz der Tierwelt in der betroffenen Umgebung zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Bepflanzung und Pflanzbindung haben das übergeordnete Ziel, die ökologische Qualität des Gebiets sicherzustellen und nachhaltige, grüne Strukturen zu schaffen. Hierbei spielen verschiedene Aspekte eine Rolle:

- Es wurde festgesetzt, dass Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° flächig und dauerhaft mit extensiver Begrünung versehen werden sollen. Diese Maßnahme fördert nicht nur die ökologische Vielfalt, sondern unterstützt auch die Regenwasserretention und hat positive Auswirkungen auf die Energiebilanz der Gebäude.
- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind Maßnahmen, die nicht nur zur Verschönerung beitragen, sondern auch dem Schutz von Vogelarten und der Förderung der ökologischen Vielfalt dienen.
- Die Begrünung von Außenwandflächen ist eine Maßnahme, die nicht nur die Ästhetik fördert, sondern auch Lebensraum für Insekten und Vögel schafft.

Alle diese Maßnahmen erfolgen unter Beachtung bestimmter Standards, darunter die Verwendung heimischer standortgerechter Pflanzen gemäß der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung. Die Umsetzung dieser Vorgaben zielt darauf ab, die Umweltbelastung zu reduzieren, die Lebensqualität für die Bewohner zu verbessern und einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Gleichzeitig sollen sie zur Kompensation von Eingriffen in die Natur beitragen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) sind im Kapitel 5.2 der Begründung dargestellt.

Schutzgut Boden und Fläche (Maßnahmen)

Für Boden und Fläche sind Maßnahmen wie wasserdurchlässige Stellplätze sowie Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Hierdurch sollen Bodenfunktionen erhalten bzw. die Gesamtbelastung minimiert werden. Anpflanzungen werden die Bodenqualität im Vergleich zur Bestandsituation lokal verbessern. Auf 805 m² wird dauerhaft Boden entsiegelt. Weiterhin soll die Begrenzung der Veränderung der Geländetopografie eine unnatürliche Überformung der Gebietsfläche verhindern. Weitere Maßnahmen werden im Planverfahren mit Einarbeitung der Gutachten ermittelt.

Schutzgut Wasser (Maßnahmen)

Als Maßnahmen für das Schutzgut Wasser werden die Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen, für eine bessere Versickerung sowie Dachbegrünungen festgesetzt. Auch wird durch das Regenwassermanagement und die Begrünung von Flächen auf einen sinnvollen Umgang mit Niederschlagswassern Rücksicht genommen (Versickerung, Rückhaltung und Verdunstung). Weitere Maßnahmen werden im Planverfahren ermittelt.

Schutzgut Luft und Klima (Maßnahmen)

Die bereits genannten Festsetzungen zur Anpflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung und Bodenentsiegelung sollen einen Beitrag zur positiven Entwicklung der Luft bzw. des Quartiersklimas leisten. Der Bildung von Hitzeinseln aufgrund von Versiegelung soll mit Begrünungsmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Schutzgut Landschaft (Maßnahmen)

Für das Landschafts- und Erscheinungsbild wurde eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt. Die Gebäudehöhen sind so festgesetzt, dass die geplanten Gebäude sich zwischen Wald und Bestandsgebäuden des Klinikums einfügen werden. Überhöhungen und Bedrängungen des Bestandes sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 4.2 der Begründung). Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen) und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (ortstypische Dachformen, Gebäudegliederung und Farbgebung) wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Maßnahmen)

Aufgrund des Mangels an Kulturgütern innerhalb des Gebiets sind keine Maßnahmen festgelegt. Es sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen für die funktional und gestalterisch ansprechende Schaffung von neuen Sachgütern (Medizincampus) festgelegt. Diese sind bei den Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft aufgelistet.

Fazit

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf einer zurzeit untergenutzten Fläche (teils Klinikumsküche und Hubschrauberlandefläche, teils Schotterplatz und Ruderalflur) ein Medizincampus entwickelt werden. Damit wird ein ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 01/2027) für die betroffenen Flächen durchgeführt.

Der Eingriff kann durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Konkrete Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind festgesetzt.

2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Intensivierung der Bebauung ausbleiben. Der Medizincampus als Bildungs- und Forschungsstandort wird nicht weiterentwickelt. Die bereits vorhandene Klinikumsküche und Hubschrauberlandefläche haben Bestandsschutz. Es sind bei Nichtdurch-

führung der Planung keine negativen (oder positiven) Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen in direktem Zusammenhang mit dem Klinikumsstandort Flemmingstraße stehen in der benötigten Größe nicht zur Verfügung. Der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet sich für die Realisierung des sonstigen Sondergebiets aufgrund der Größe, der bereits erschlossenen Lage, der Integration im Klinikumsstandort Flemmingstraße und der anthropogenen Vorprägung an.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt. Die Bewertung der Tier- und Pflanzenwelt erfolgt aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen zum Bebauungsplan. Der Untersuchungsraum dieses Gutachtens umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe erfolgt verbal-argumentativ. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird ein Bodenschutzgutachten erstellt und in den Umweltbericht und den Bebauungsplan integriert. Für das Schutzgut Wasser wird das hydrologische Gutachten Aussagen treffen. Die Ergebnisse werden ebenfalls in den Umweltbericht und den Bebauungsplan integriert.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund 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.

Die Kontrolle der Plandurchführung, die tatsächliche Umsetzung der Festsetzungen sowie der umweltrelevanten Vorgaben besitzen eine Relevanz im Rahmen des Monitorings. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes (v.a. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich und Ersatz) und die Fragen der Umweltüberwachung einschließlich artenschutzrechtlicher Fragen (vgl. §§ 42, 62 BNatSchG) sind in das Monitoring einzubeziehen.

Die Stadt, die zuständigen Behörden, die Öffentlichkeit, aber auch die Vorhabenträgerin nehmen die Kontroll- und Monitoringfunktionen wahr. Die plankonforme Realisierung und qualitätsgerechte Durchführung aller festgesetzten Maßnahmen sind von den zuständigen Ämtern nach Abschluss festzustellen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Klinikum Chemnitz gGmbH hat die Absicht, auf einer zurzeit untergenutzten Fläche (teils Klinikumsküche und Hubschrauberlandefläche, teils Schotterplatz und Ruderalflur) einen Medizincampus zu errichten.

Planungsziel ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zweckbestimmung „Medizincampus“, um eine Erweiterung des bestehenden Klinikareals am Standort Flemmingstraße um einen Campus zu ermöglichen. Es sollen konkret Räumlichkeiten für das Ausbildungsprogramm MEDiC und die damit verzahnte Forschung der TU Dresden geschaffen werden. Der Medizincampus soll am Standort Flemmingstraße um Gebäude für Lehre und Forschung, ein Bildungszentrum und eine medizinische Berufsfachschule erweitert werden.

Darüber hinaus sollen Flächen bereitgestellt werden für zusätzliche, zur Bebauungsplanerstellung noch nicht näher bekannte, Erweiterungen und Qualifizierung des Klinikums am Standort Flemmingstraße wie ggf. den Ersatz des renovierungsbedürftigen Bettenhauses im Bestandsgelände und einen Wirtschaftshof. Alle Maßnahmen sollen dabei im Einklang mit den örtlichen natürlichen Gegebenheiten stehen und eine nachhaltige Zukunftsfähigkeit des Standortes gewährleisten.

In der Umweltprüfung wurden die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter / Umweltmedien betrachtet:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
2. Landschaft und biologische Vielfalt,
3. den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
4. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,
5. Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Falle einer Durchführung der Planung ist bei den Schutzgütern Boden und Fläche sowie dem Schutzgut Landschaftsbild mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Es werden Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen auszugleichen.

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf einer zurzeit untergenutzten Fläche (teils Klinikumsküche und Hubschrauberlandefläche, teils Schotterplatz und Ruderalflur) ein Medizincampus entwickelt werden. Damit wird ein ausgleichspflichtiger Eingriff begründet. Dieser Eingriff ist entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Der Eingriff kann durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Konkrete Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Intensivierung der Bebauung ausbleiben. Der Medizincampus als Bildungs- und Forschungsstandort wird nicht weiterentwickelt. Die bereits vorhandene Klinikumsküche und Hubschrauberlandefläche haben Bestandsschutz. Es sind bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen (oder positiven) Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Standortalternativen in direktem Zusammenhang mit dem Klinikumsstandort Flemmingstraße stehen in der benötigten Größe nicht zur Verfügung. Der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet sich für die Realisierung des sonstigen Sondergebiets aufgrund der Größe, der bereits erschlossenen Lage, der Integration im Klinikumsstandort Flemmingstraße und der anthropogenen Vorprägung an.