

Beabsichtigte Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Regelung eines Nutzungsspektrums mit folgenden Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe > einschließlich Regelungen zum Handel
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke

Ausschluss von:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Prostitutionseinrichtungen
- Betriebswohnungen
- Freiflächenphotovoltaikanlagen

Gliederung der Bauflächen nach Emmissionskontingenten

1.2 Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 10 BauNVO) – Fremdkörperfestsetzung

Sicherung des bestehenden Unternehmens (Metallhandel) auf den Flurstücken 367/a und 367/b der Gemarkung Altchemnitz entsprechend dem nach BImSchG genehmigten Bestand an Baulichkeiten, Nutzung und Betriebsregime

Hinweis: betrifft die Varianten 1 und 3, in der Variante 2 entfällt die Fremdkörperfestsetzung

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO_{Spinnerei} (§ 11 BauNVO)

Regelung eines Nutzungsspektrums für eine Open-Air Eventlocation mit folgenden Nutzungen:

- Nachtclub, Diskothek
- Gastronomie
- Kulturelle Vergnügungsstätte
- Anlagen für sportliche Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 18 und 19 BauNVO)

Regelungen zur Begrenzung der Versiegelung und Sicherung der Gebäudekubaturen:

- Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den Gewerbegebieten durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
- Bestimmung der Höhenbezugspunkte
- Bestimmung der Gebäudehöhen
- Regelungen zu Dachaufbauten

**3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Definition der abweichenden Bauweise:

- Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit oder ohne Grenzabstand

Regelungen zum Bauen außerhalb der Baugrenzen

- Zulässigkeit geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Laderampen usw.

**4 Private und Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Sicherung bestehender Grünflächen bzw. Schaffen neuer Strukturen mit Regelungen zu:

- Gehölzerhalt
- Anpflanzungen
- Entsiegelungen
- Anlage von Retentionsflächen

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

Definition von Maßnahmen für Klimaschutz und Stadtökologie:

- wasserdurchlässige Flächenbefestigungen
- möglichst Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort (Abgleich Altlasten erforderlich)
- Farbgestaltung der Flächenbefestigung mit hellen Materialien
- Dachbegrünung von Neubauten zu mindestens 80 % ihrer Fläche und Ausbildung als Retentionsdach
- Kombination von Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen
- Fassadenbegrünung

**6 Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

Regelungen zum Schutz von Brutvögeln, Insekten und Fledermäusen:

- Erhalt von Biotopstrukturen
- Anbringen von Nistkästen für Brutvögel und Fledermäuse
- Begrenzung der Zeiträume der Beleuchtung privater Flächen
- Eingrenzen der Lichttemperatur von Beleuchtungsanlagen, der Abstrahlhöhe und des Abstrahlwinkels
- Vorgaben für die Gestaltung von Glasflächen und Fassadenverblendungen zum Schutz vor Vogelschlag

**7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
(§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)**

- Ausschluss des Einsatzes fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung, Warmwasserbereitung und Erzeugung von technologisch benötigter Prozesswärme

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Regelungen zum Schallschutz im Gebiet:

- Passiver Schallschutz (Anforderungen an die Ausbildung der Gebäudehülle) für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büroräume)

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ergänzen vorhandener Gehölzstrukturen und Schaffen von Verbindungen durch:

- Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
 - > Ergänzung fehlender Straßenbäume an der Altchemnitzer Straße
 - > abschnittsweise Anpflanzungen entlang der neu geplanten Erschließungen
- Anpflanzungen auf den Grundstücken
 - > Ergänzung des Bestandes an geeigneten Stellen
- Anpflanzungen an Stellplätzen
 - > Sicherung durchgrünter Stellplatzanlagen mit mindestens 1 Baum/ 4 Stellplätze
- Festsetzung geeigneter Pflanzlisten
- Anlegen von Blühstreifen

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

Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen:

- Erhaltung von Einzelbäumen
- Schutz der Kronentraufen
- Erhalt flächiger Gehölzbestände

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

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Regelungen zu:

- Dachformen
- Gestaltung des oberen Gebäudeabschlusses
- Dachaufbauten
- Fassadenmaterialien
- Ausschluss von Verspiegelungen
- Größe und Gestaltung von Werbeanlagen
- Beleuchtung von Werbeanlagen

2 Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Regelungen zu:

- Materialität und Höhe von Einfriedungen
- Ausführung von Abfallsammelstellen

III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Altlasten

Kennzeichnung folgender Altlastenverdachtsflächen:

- AKZ 61270784
Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) „Metallurgiehandel“
Flurstücke 380/15 und 380/17 der Gemarkung Altchemnitz
- AKZ 61270531
Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) „Union Deutsche Lebensmittelwerke“
Flurstück 367/5 der Gemarkung Altchemnitz
- AKZ 6127011 0
Altstandort „Tanklager Minol GmbH“
Flurstücke 380/26, 380/28 und 380/29 der Gemarkung Altchemnitz
- AKZ 61270791
Altstandort „Bahnhof Chemnitz-Kappel“
Flurstücke 712/33 und 712/61 (historisch, aktuell Flurstück 712/70) der Gemarkung
Altchemnitz
- AKZ 61270276
Altlastenverdachtsfläche „Buchungsmaschinenwerk“
Flurstück 368/1 der Gemarkung Altchemnitz
- AKZ 61270113
Altlastenverdachtsfläche (Altstandort) „Kombinat für Mat.-Techn. Versorgung“
Flurstücke 380/9, 380/14, 712/11 und 712/33 der Gemarkung Chemnitz
- AKZ 61470333
Altlastenverdachtsfläche „Spinnereimaschinenbau“
Flurstücke 368/6, 368/7, 368/8 und 368/9 der Gemarkung Altchemnitz

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Übernahme der denkmalgeschützten Objekte entsprechend Denkmalliste:

- Spinnereimaschinenbau, Gebäude 1, 2, 3 und 4
- ehem. Astra-Werke

2 Biotopbestand

Übernahme der im Plangebiet vorhandenen Höhlenbäume (Biotop nach § 30 BNatSchG
i. V. m. § 21 SächsNatSchG)

3 Leitungsbestand

Übernahme wichtiger Leitungsbestände mit ihren Schutzstreifen

