

Beschlussvorlage Nr. B-099/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93/16
Wohnungsbaustandort Chemnitz/Niederrabenstein "An der Riedstraße"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	15.04.2014	öffentlich			
Stadtrat	30.04.2014	öffentlich			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

gesichert nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Bereits gefasste Beschlüsse/Entscheidungen sind betroffen:			Beschluss ist		
Beschlusnummer	Beschluss-Datum	beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

Herr Bonitz, Architekturbüro Bonitz

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93/16 Wohnungsbaustandort Chemnitz/Niederrabenstein „An der Riedstraße“, in der Fassung vom 02.10.2013, eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 03 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 14.02.2014

Sachverhalt (Forderung nach Beibehaltung der Planänderung):

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom betreffenden Bürger keine Stellungnahme abgegeben. Nachvollziehbar begründet er dies später damit, dass der ausgelegte Entwurf umfänglich seinen Erwartungen entsprach. Somit sah er sich nicht zur Abgabe einer Stellungnahme veranlasst. Erst nachdem er über den Vorhabenträger davon Kenntnis erhielt, dass die Forderung eines anderen Bürgers nach Zurücknahme der Planänderung (siehe dazu Beschlussvorschlag Pkt. 1. c) Ordn.-Nr. 02, 2. Sachverhalt) zum Gegenstand der planerischen Abwägung geworden war, hat er seine Einwendungen dagegen in einer dazu anberaumten Besprechung am 14.02.2014 im Stadtplanungsamt vorgetragen. Der Bürger (unter Ordn.-Nr. 03) äußert sich entschieden gegen die etwaige Zurücknahme der Planänderung, die als Entwurf öffentlich ausgelegt hatte. Er fordert, dass es bei der Änderung bleibt und begründet dies damit, dass er ausdrücklich und nur im Vertrauen auf die beabsichtigte Planänderung, d.h. Erweiterung der überbaubaren Fläche auf seinem Grundstück (Parzelle 60, südwestliche der 4 Parzellen im Geltungsbereich), in die Kaufverhandlung zu eben diesem Grundstück eingetreten ist. Denn bei den ursprünglich festgesetzten Baugrenzen und der danach erfolgten Parzellierung wäre eine sinnvolle Bebauung auf Parzelle 60 (und 62) ja nicht möglich gewesen.

Berücksichtigung:

Obgleich im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom betreffenden Bürger keine Stellungnahme abgegeben wurde, waren doch auch seine Belange, hier insbesondere gegen jene Belange unter Ordn.-Nr. 02 (siehe Beschlussvorschlag Pkt. 1. c) Ordn.-Nr. 02, 2. Sachverhalt), gerecht abzuwägen. Im Ergebnis der Abwägung müssen die Einwendungen unter Ordn.-Nr. 03 berücksichtigt werden. Denn bei Zurücknahme der Planänderung wäre eben keine sinnvolle Bebauung auf dem betreffenden Grundstück (Parzelle 60) möglich. Dieses Problem, d.h. die Diskrepanz zwischen den ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der danach erfolgten Parzellierung, zu lösen, war ja der alleinige und ausdrückliche Grund für den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans. Daran soll festgehalten werden.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

- keine -

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 02 Öffentlichkeit Stellungnahme vom 06.01.2014

1. Sachverhalt (Kritik an Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung):

Zum einen bin ich enttäuscht über die Art und Weise der Bekanntmachung (hier hätte ich wenigstens erwartet, dass die direkt Betroffenen, auch direkt kontaktiert werden).

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs und bei der Auslegung selbst wurde korrekt nach den Vorschriften des BauGB verfahren. Rechtsgrundlage ist hier zunächst § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Abs. 2 Nr. 1 BauGB, wonach die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Demzufolge kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. So wurde hier verfahren. Des Weiteren kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Letzteres Verfahren wurde vorliegend gewählt. Somit wurde in rechtssicherer Weise der gesamten Öffentlichkeit, also auch Eigentümern von außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken und weiteren Bürgern, Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich der Planänderung gegeben. Eine zusätzliche Information der direkt Betroffenen (der Eigentümer bzw. potentiellen Käufer der 4 im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke) wäre zwar möglich gewesen, ist aber rechtlich nicht vorgeschrieben, weshalb davon Abstand genommen wurde.

2. Sachverhalt (Forderung nach Zurücknahme der Planänderung):

[...] bin enttäuscht über die Tatsache, dass der in mehreren Bauausschüssen und Planungssitzungen (seit Mitte der 90er Jahre) beschlossene und mehrfach bestätigte Bebauungsplan plötzlich in unserem Teilbereich keine Gültigkeit mehr finden soll.

Wir haben uns 2011 für die Parzelle 62 [nordöstlich, im Geltungsbereich der Änderung] und später Parzelle 60 [südwestlich] aufgrund der finanziellen Vorgaben interessiert und sogar reservieren lassen (mit zusätzlichen Kosten), aber sind bei der Planung unseres Hauses in diesem Grundstück sowie dessen Ausrichtung im Grundstück jeweils an der Größe der zur Verfügung stehenden Baufelder gescheitert.

Die Frage nach der Zusammenführung der beiden Baufelder auf diesen Grundstücken (beim Immobilienhändler sowie beim Bauamt) erbrachte keine positive Antwort. „Die Baufelder sind so beschlossen und darin wird sich nichts ändern!“, ist uns damals von Seiten der Baubehörde bestätigt worden.

Demotiviert und verzweifelt haben wir schließlich das teurere Grundstück der Parzelle 61 [nordwestlich] gekauft. Die gesamte Finanzierung musste angepasst werden. Mit dem Bodengrundgutachten haben wir dann auch noch aufgrund der scheinbar nur bei diesem Grundstück stark unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit ein zusätzliches Gründungspolster von mind. 1,2 m Tiefe auferlegt bekommen.

Die unglückliche dreieckige Form sowie die Lage in Bzg. auf die Sonnenorientierung des Grundstückes (Parzelle 61) ließ eine Bebauung nur so zu, wie es jetzt auch ausgeführt ist. Damit wurden zusätzliche private Erschließungskosten von 15.000 € notwendig.

Die Planung mit dem Architekten erfolge nun so, dass unser Haus mit dem aufwendigen Anbau/Balkon im freien Gelände steht, da aufgrund des fest definierten Baufeldes der unterhalb liegenden Parzelle 60 mit einer Bebauung im östlichen Bereich des Baufeldes der Parzelle 60 eindeutig zu rechnen war. Da diese Planung im Vorfeld erfolgte, haben wir ausschließlich aufgrund dieser Tatsache uns letztendlich entschlossen, die Parzelle 61, nach ca. 5-jähriger Suche, zu kaufen.

Nun aber scheinen alle Planungen, Absprachen, etc. ungültig zu sein. Dem kann und werde ich nicht einfach tatenlos zusehen.

Ich lege hiermit mein Veto zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr.93/16 Wohnbaustandort Chemnitz/Niederrabenstein „An der Riedstraße“ ein und protestiere auf das Schärfste gegen eine Entscheidung für eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.93/16.

Sollte der Änderung stattgegeben werden und sich damit eine direkte Beeinflussung auf unser Grundstück auswirken, so werde ich mir das Recht vorbehalten von weiteren rechtlichen Schritten Gebrauch zu machen und ggf. die Baubehörde bzw. die Stadt Chemnitz auf Schadensersatz verklagen.

Zugrunde legen werde ich dabei 150% der direkt (Grdst.-Kosten, etc.) sowie indirekt (Erschließungskosten, Gründungspolster, Wertminderung am Haus, etc.) entstandenen Zusatzkosten, welche derzeit auf ca. 120.000 € eingeschätzt werden.

Ich hoffe dennoch zutiefst, dass dieser Weg so nicht beschritten werden muss und hoffe gleichzeitig, dass der Änderung des Bebauungsplanes Nr.93/16 Wohnungsbaustandort Chemnitz/Niederrabenstein „An der Riedstraße“ nicht stattgegeben wird und damit die derzeitigen Gegebenheiten nachhaltig bestehen bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zusammenfassend geht es um die Frage, ob der Forderung des Bürgers, des Grundstückseigentümers von Parzelle 61 (nordwestlich im Geltungsbereich), nach Zurücknahme der Planänderung gerechterweise gefolgt werden kann/soll oder nicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass seiner Forderung die eines anderen Bürgers, des potentiellen Grundstückseigentümers von Parzelle 60 (südwestlich), konträr gegenüber steht (siehe dazu Beschlussvorschlag Pkt. 1. a) Ordn.-Nr. 03). Im Ergebnis der Abwägung der widerstreitenden Interessen bzw. Belange, also bei der Entscheidung, ob die Baugrenzen wieder wie ursprünglich festgesetzt werden sollten, kann festgestellt werden, dass dafür keine Rechtfertigung besteht.

Maßgeblich für diese Entscheidung sind folgende 3 Aspekte.

1. Der Argumentation in der Stellungnahme (Ord.-Nr. 02), „da mit einer Bebauung *im östlichen Bereich* des Baufeldes der Parzelle 60 *eindeutig* zu rechnen war“, ist Folgendes entgegen zu halten: Nach Kenntnis der gebildeten Parzellen, vor Kaufentscheidung für Parzelle 61 war eigentlich ersichtlich, dass in dem kleinen verbleibenden Baufeld im östlichen Bereich der Parzelle 60 keine sinnvolle Bebauung mehr möglich war, und dass deshalb zumindest mit der Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen, d.h. deutlicher Überschreitung der Baugrenzen, hätte gerechnet werden können, da auch diese Parzelle 60 als vollwertiges Baugrundstück ausgewiesen war.
2. Um das entstandene Problem (sinnvolle Bebauung nicht mehr möglich) zu lösen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Somit war bereits im Aufstellungsbeschluss als Planungsziel ausdrücklich benannt und begründet: „Veränderung der überbaubaren Flächen, so dass alle gebildeten Parzellen (also auch 60 und 62) mit Eigenheimen bebaubar sind“.
3. Das schon errichtete Gebäude auf Parzelle 61 ist optimal so eingeordnet, dass seine „Sonnorientierung“ durchaus als sehr günstig zu beurteilen ist. Das gilt hinsichtlich der umgebenden schon bestehenden Bebauung und auch hinsichtlich der noch entstehenden Bebauung (Parzellen 60, 62) innerhalb der nun geänderten, erweiterten, Baugrenzen. Die ausführliche Beurteilung der Besonnung bei Parzelle 61 wird weiter unten noch dargelegt.

Zunächst muss auf die rechtliche und fachliche Bedeutung des Belangs „Besonnung“ im Rahmen der städtebaulichen Planung und der Objektplanung eingegangen werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Diese sind in § 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB definiert, u.a. in Bezug auf: Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen. Konkrete Bestimmungen dazu enthält die DIN 5034-1 (Ausgabe 2011-07). Dort heißt es auch, dass eine ausreichende Besonnung von Wohnräumen zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Zu beachten ist, dass die DIN lediglich empfehlenden Charakter hat. Rechtsverbindliche Grenzwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren demnach nicht. Die Rechtmäßigkeit der konkreten städtebaulichen Lösung beurteilt sich allein nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnis-

mäßigkeit. Es liegt aber nahe, dass diese DIN eine wesentliche Bezugsbasis beim betreffenden Abwägungsgegenstand ist. Nach DIN 5034-1 gilt ein Raum als besonnt, wenn die Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° (natürlicher Horizont) in den Raum einfallen können. Als Nachweisort ist die Fenstermitte in Brüstungshöhe und Fassadenebene definiert. Eine Wohnung gilt dann als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Wohnraum die Besonnungsdauer (1.) am 17. Januar mindestens 1 h beträgt. Dieses Kriterium bezieht sich auf die Winterzeit, die Jahreszeit mit der kürzesten astronomisch möglichen (theoretischen) Besonnungsdauer, da gerade dann die Besonnung von Wohnräumen als besonderes Qualitätskriterium gewertet wird. Der gewählte Stichtag 17. Januar liegt nahe dem Tag mit dem niedrigsten Sonnenstand im Jahresverlauf, dem 21. Dezember (Wintersonnenwende). Als weiteres (2.) Kriterium ist definiert, dass die Besonnungsdauer am 21. März bzw. 23. September (Tag- und Nachtgleiche) mindestens 4 h betragen soll. Aufgabe der städtebaulichen Planung, d.h. des Bebauungsplans, ist es in dem Zusammenhang, für die Wohngebäude im Plangebiet, zumal in einem solchen Siedlungswohngebiet, diese definierte Mindestbesonnung zu gewährleisten. Dabei ist die Besonnung, wie grundsätzlich die Tageslichtsituation, in Abhängigkeit vom sogenannten Verbauungsabstandswinkel (DIN 5034-1) zu sehen. In dem Begriff sind bereits impliziert: die gegenüberliegende Bebauung, in einem bestimmten Abstand, bei einer bestimmten Höhe. Bei der städtebaulichen Planung, aber auch bei der vom Bauherrn selbst zu entscheidenden konkreten Einordnung seines Wohngebäudes innerhalb des im Bebauungsplan vorgegebenen städtebaulichen Rahmens (den überbaubaren Grundstücksflächen), kommt es also darauf an, angemessene Bebauungsabstände zu gewährleisten, um somit die ausreichende Besonnung zu ermöglichen. Wobei angemessene Bebauungsabstände, wie oben genannt, in Abhängigkeit von der Höhe der sich gegenüberliegenden Gebäude (hier zumeist zweigeschossig) zu beurteilen sind. Solche angemessene Bebauungsabstände sind vorliegend auch bezüglich der Parzelle 61 gewährleistet. Das hier bestehende zweigeschossige Gebäude hat einen Abstand von ca. 10 m bis zu ca. 20 m zu den Grenzen seiner Nachbargrundstücke.

Entsprechend den vorgenannten Grundlagen und Gegebenheiten wurden zum räumlichen Geltungsbereich, ausgedehnt auf seinen diesbezüglichen Einwirkungsbereich, Besonnungs- bzw. Verschattungssimulationen berechnet (mittels CAD-Programm Nemetschek ALLPLAN). Die für den räumlichen Geltungsbereich maßgeblichen Ergebnisse sind in Form einer Matrix, jeweils für 17. Januar und 21. März, dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist diese Darstellung enthalten (Kapitel 3.2). Die Berechnungsergebnisse und die angegebenen Uhrzeiten (MEZ) gelten für Orte 51° nördlicher Breite, nahe dem 15. östlichen Längengrad. Damit ist hinreichend genau die Lage des Plangebiets erfasst. Da die konkrete Gebäudeeinordnung auf Parzelle 60 (wie auch auf 62) noch nicht bekannt ist, wurden fiktiv 2 sich unterscheidende Bebauungsvarianten für die Besonnungs- bzw. Verschattungssimulationen zu Grunde gelegt. Die eine Variante entspricht der vom potentiellen Grundstückseigentümer (Parzelle 60) geäußerten Absicht, die überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend auszuschöpfen, dafür aber nur 1-geschossig zu bauen. Die andere Variante nähert sich den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans an. Demnach ist das Gebäude weit an die östliche Grundstücksgrenze gedrängt. Allerdings ginge auch diese Einordnung nur bei deutlicher Überschreitung der ursprünglich festgesetzten Baugrenzen (wie oben genannt). Bei der jedenfalls kleineren verfügbaren Grundfläche würde zwangsläufig höher (zweigeschossig) gebaut. Bäume, die auf allen Baugrundstücken noch gepflanzt werden, können nicht in die Schattenberechnung aufgenommen werden. Sie können vernachlässigt werden. In den Wintermonaten, wo die Besonnung besonders erwünscht ist, wie oben dargelegt, ist die Verschattung durch Laubbäume ohnehin weniger relevant. Zu den Besonnungs- bzw. Verschattungssimulationen ist anzumerken, dass ihnen die nunmehr genaue kartografische Erfassung des bestehenden Gebäudes auf Parzelle 61 zu Grunde liegt. Für den Planentwurf zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung hingegen lag diese genaue Erfassung noch nicht vor.

In Auswertung der Besonnungs- bzw. Verschattungssimulationen kann insgesamt eingeschätzt werden, dass für Parzelle 61 die Besonnung als sehr günstig zu beurteilen ist, natürlich dem im Jahresverlauf unterschiedlichen Sonnenstand entsprechend. Die Darstellung der Ergebnisse für den Stichtag 17. Januar zeigt, dass die Anzahl der astronomisch möglichen Sonnenstunden beim Gebäude auf Parzelle 61 bodennah, d.h. schon im Erdgeschoss (und auf der Terrasse), weit mehr als 1 Stunde beträgt. Die beidseitig des Erkers, sowohl an der Südost- als auch der Südwestfas-

sade gelegenen Fenster des Wohnraums ermöglichen konkret eine Besonnung von mehr als 6 Stunden (von etwa 09:00 Uhr bis 15:30 Uhr), das heißt fast von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang. Wie die Abbildungen zeigen, ist dies auch gemessen an anderen Grundstücken eine außergewöhnlich günstige Besonnung in der Winterzeit. Beachtenswert ist, dass die Bewertung in etwa gleichermaßen für beide fiktiv angenommene Bebauungsvarianten auf Parzelle 60 gilt. Auch die Darstellung der Ergebnisse für den 21. März zeigt, dass die mögliche Besonnungsdauer beim Gebäude auf Parzelle 61 weit größer ist, als die für diesen Stichtag geltende Mindestbesonnung von 4 Stunden. Es wird beinahe die am betreffenden Stichtag maximal mögliche (astronomische) Besonnungsdauer erreicht. Konkret ist hier eine Besonnung von 10 Stunden möglich (von etwa 7:30 Uhr bis 17:30 Uhr) – was wiederum außergewöhnlich günstig ist. Diese Bewertung gilt ebenfalls für beide fiktiv angenommene Bebauungsvarianten auf Parzelle 60. Es bleibt noch anzumerken, dass zu der gegebenen günstigen Besonnungssituation vom Bauherrn selbst maßgeblich beigetragen wurde, in dem er sein Wohnhaus optimal auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche platziert hat.

Durch die Änderung des Bebauungsplans verliert das Grundstück somit nicht an Wert. Für diese Gesamtbeurteilung sind die in der Stellungnahme (Ordn.-Nr. 02) angeführten Aspekte „bisherige Aufwendungen für Erwerb, Erschließung und Bebauung des Grundstücks“ weniger relevant, als der tatsächlich hier zu beurteilende städtebauliche Aspekt „Sonnenerorientierung“ im Zusammenhang mit der vorgenommenen Planänderung. Dabei ist beachtlich: mit der Planänderung hat sich grundsätzlich nichts an der Tatsache geändert, dass die Nachbargrundstücke zu Parzelle 61 schon nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans als vollwertige Baugrundstücke ausgewiesen waren. Mit deren Bebauung, je nach der im zulässigen Rahmen konkret gewählten Geschosshöhe/Form/Stellung der Gebäude, könnte in jedem Fall die Besonnung/Verschattung auf Parzelle 61 mehr oder weniger beeinflusst werden. Respektive: von vornherein war grundsätzlich von den typischen Gegebenheiten einer Grundstückslage *innerhalb* eines Siedlungswohngebiets auszugehen, und nicht etwa von einer landschaftsorientierten Randlage (die dann durch Planänderung womöglich verbaut werden könnte). Da aber eben keine nachteiligen Verhältnisse durch die Planänderung entstehen, das Grundstück nicht an Wert verliert, besteht auch nach den Bestimmungen des BauGB (§§ 39 ff) keine Voraussetzung für einen vermeintlichen Anspruch auf Schadensersatz, wie in der Stellungnahme (Ordn.-Nr. 02) geltend gemacht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass dem eingelegten „Veto zur geplanten Änderung des Bebauungsplans“ nicht gefolgt werden kann. Die Planänderung, wie schon in der öffentlich ausgelegten Entwurfsfassung, soll beibehalten werden.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. November 2013 (SächsGVBl. S. 822), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93/16 Wohnungs-

baustandort Chemnitz/Niederrabenstein „An der Riedstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 21.02.2014 als Satzung (Anlage 3).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

3. Die Begründung in der Fassung vom 21.02.2014 wird gebilligt (Anlage 4).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93/16 Wohnungsbaustandort Chemnitz/Niederrabenstein „An der Riedstraße“ wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau und Umweltausschusses am 10.09.2013 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.09.2013 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 39.

Im Aufstellungsbeschluss ist für den betreffenden Geltungsbereich als Planungsziel „die Veränderung der überbaubaren Flächen“ festgelegt. Desweiteren ist festgelegt, dass die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB erfolgt. Dementsprechend wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

In der Sitzung des Planungs-, Bau und Umweltausschusses am 19.11.2013 wurde der Entwurf in der Fassung vom 02.10.2013 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs erfolgte am 04.12.2013 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 49. Daraufhin erfolgte im Zeitraum vom 12.12.2013 bis 14.01.2014 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der einen von der Planänderung betroffenen Behörde nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Das Ergebnis der Behördenbeteiligung zum Entwurf in der Fassung vom 02.10.2013 wird wie folgt zusammengefasst; es wurde 1 Stellungnahme angefordert und abgegeben:

- **die 1 Behörde erteilte ihre Zustimmung – ohne Anregungen und Hinweise:**

Ordn.-Nr. 01 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 06.01.2014

Das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in der Fassung vom 02.10.2013 wird wie folgt zusammengefasst; es wurden 2 Stellungnahmen abgegeben:

Ordn.-Nr. 02 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 06.01.2014

Ordn.-Nr. 03 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 14.02.2014

Zur vorliegenden Planfassung:

Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf in der Fassung vom 02.10.2013 erfolgten keine Änderungen bzw. Ergänzungen von Festsetzungen. Aber auf Grund einer lediglich redaktionellen Änderung bei der informellen Darstellung des Gebäudebestands in der Planzeichnung und dementsprechender Fortschreibung der Begründung wurden Bebauungsplan sowie Begründung neu datiert. Über den Bebauungsplan in dieser vorliegenden Fassung vom 21.02.2014 wird der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Anlage 4: Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans