

Beschlussvorlage Nr. B-153/2015

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/13
Nahversorgungszentrum Oberfrohnauer Straße, Rabenstein

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.06.2015	öffentlich			
Stadtrat	08.07.2015	öffentlich			

i. V. Miko Runkel

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)		
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer		
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 12 i.V.m. §§ 13a und 10 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Herr Hampel, RTLL Gruppe

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/13 Nahversorgungszentrum Oberfrohaer Straße, Rabenstein eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom 13.01.2015

1. Sachverhalt:

Aus Sicht des Bauplanungsrechtes wird auf folgendes hingewiesen:

Der dem bisherigen Planungsverlauf entnehmbaren Behandlung von Immissionsschutzbelangen begegnen Bedenken. Es muss feststehen, dass die Immissionsorte regelkonform ermittelt und dass ihnen jeweils korrekte Immissionsrichtwerte zugeordnet worden sind. Genau dies steht hier in Frage. Zunächst sind die Ausgewählten Immissionsorte im Rahmen der Schallimmissionsprognose ungenau bezeichnet worden. Dem Bild 1, wo laut Punkt 4.1 des Gutachtens die maßgeblichen Immissionsorte verzeichnet sein sollen, sind zu Teil (IO 4-6) keine konkreten Standort Zuweisungen entnehmbar.

Zweifel bestehen auch dahingehend, ob den einzelnen Immissionsorten jeweils korrekte Schutzansprüche, basierend auf einer nachvollziehbaren Zuordnung der umgebenden Bebauung zu den Nutzungskategorien der BauNVO, zugewiesen worden sind.

Insbesondere zu hinterfragen ist die im Gutachten an bezeichneter Stelle vorgetragene folgende Darlegung: „Nach Angaben des Auftraggebers liegt für das umliegende Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor“. Nach unseren Informationen befindet sich unmittelbar südlich an das Vorhaben angrenzend das Plangebiet „An der Riedstraße“. Der gleichnamige Bebauungsplan ist am 5. September 2001 rechtswirksam geworden und gibt als zulässige Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Das Schallschutzgutachten wurde dahingehend aktualisiert, dass die Immissionsorte genau definiert werden und das allgemeine Wohngebiet „An der Riedstraße“ mit betrachtet wird.

Es werden korrekte Schutzansprüche basierend auf einer nachvollziehbaren Zuordnung der umgebenden Bebauung zu den Nutzungskategorien der BauNVO, zugewiesen.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde nachgewiesen, dass an den ausgewählten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten werden. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass entsprechend Durchführungsvertrag im Bereich der Anlieferzone und der außenstehenden Wärmepumpen eine Lärmschutzwand zu errichten ist. Die Lage und Höhe ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung Bericht 3666E2/15 vom 18.02.2015 auszuführen.

Ordn.-Nr. 2 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahme vom 12.01.2015

1. Sachverhalt:

Hinsichtlich der Erdbebenzone gehört die Stadt Chemnitz zur Erdbebenzone Null und zur Untergrundklasse R. Wir bitten um Korrektur der Begründung auf S. 5.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird auf Seite 5 hinsichtlich der Erdbebenzone und der Untergrundklasse korrigiert.

2. Sachverhalt:

Hinweise natürlicher Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

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

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in der Begründung unter Pkt. 1 Baugrundverhältnisse ergänzt.

**Ordn.-Nr. 5 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 12.01.2015**

1. Sachverhalt:

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt, ist die Stadt Chemnitz nicht an die Festsetzungen nach der BauNVO gebunden, sondern kann vielmehr dazu frei entscheiden. Die Festsetzungen dürfen nur dem Regelungsansatz der BauNVO nicht zuwider laufen. In diesem Zusammenhang sollte deshalb geprüft werden, ob auf der Planzeichnung die Zulässigkeit der Randsortimente (10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) festgeschrieben werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Mietvertrag wird für das Baufeld A die Zulässigkeit der Randsortimente auf max.10% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche festgeschrieben.

2. Sachverhalt:

Des Weiteren ist es erforderlich, eine Übereinstimmung zwischen Planzeichnung, Begründung und der Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines REWE-Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes in der Oberfrohaer Straße am Rabenstein-Center herzustellen, da auf der Planzeichnung für das Baufeld B die Zulässigkeit eines Fachmarktes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unterschiedlichster Branchen definiert ist und in den beiden anderen Dokumenten nur der Drogeriemarkt in die fachlichen Untersuchungen einbezogen wurde. Diese Diskrepanz der Plandokumente ist zwingend zu lösen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Die Verwendung der Bezeichnung „Fachmarkt“ mit einer Vorgabe einzelner Sortimente sichert langfristig die Nutzbarkeit des Marktes. Es ist derzeit die Einordnung eines Drogeriemarktes geplant. Daher wurde dieser auch in der Begründung und der Marktanalyse aufgenommen.

Es sollte aber die Möglichkeit geben, in Zukunft andere Sortimente einordnen zu können, um die Funktionalität des Rabenstein-Center nicht einzuschränken. Die Begründung und die Marktanalyse werden dahingehend ergänzt, dass auf die vorgegebenen Sortimente des Fachmarktes eingegangen wird.

3. Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der ausreichenden Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 2 BNatSchG verweisen wir auf das Gutachten „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in der Region Chemnitz“ (PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ 2013, Link: <http://www.pv-rc.de/cms/publikationen.php>). Hier wurden in unmittelbarer Nähe des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „sehr relevante Multifunktionsräume“ (v. a. Gehölzstrukturen an der Oberfrohnauer Straße und am Harthweg) für Fledermäuse detektiert. Das Gutachten ist als Quelle mit in die freiraumbezogenen Planungen zu integrieren.

Der Planungsverband Region Chemnitz geht in diesem Zusammenhang ebenfalls davon aus, dass im Rahmen der ausreichenden Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und der Festlegung der CEF-Maßnahmen (in Bezug zu den Fledermaus- und Vogelarten bzw. zu Zauneidechse) enge Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde der Kreisfreien Stadt Chemnitz erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Das Gutachten ist als regionalplanerische allgemeine Vorgabe in den Artenschutzfachbeitrag eingegangen. Die Fledermäuse wurden (davon unabhängig) im AFB untersucht/abgehandelt. Im Ergebnis sind auch für Fledermäuse eine CEF-Maßnahme festgesetzt:

Schaffung von insges. 2 Fledermausquartieren.

Die Erstellung des AFB sowie GOP erfolgte insgesamt in sehr enger Abstimmung mit dem Umweltamt. Die zwei vorgesehenen Fledermauskästen wurden als ausreichend gesehen. In der Begründung werden diese Erläuterungen unter Pkt. 5 ergänzt.

**Ordn.-Nr. 9 Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 06.01.2015**

Sachverhalt:

Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 13/13 ist das Plangebiet im Trennsystem und nicht im Mischsystem zu entwässern. Des Weiteren ist unter dem Punkt „Entwässerung“ der Begründung zu ergänzen und im B-Planverfahren festzuschreiben, dass eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung vom Plangebiet in den öffentlichen Abwasserkanal herzustellen ist. Die Dimensionierung hat so zu erfolgen, dass 90% des anfallenden Regenwassers bei Drosselabfluss zurückgehalten werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Die Begründung wird dahingehend in Pkt. 5 – Mediienschließung korrigiert und ergänzt. Der Hinweis ist in den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsphasen zu beachten.

**Ordn.-Nr. 14 Eisenbahn- Bundesamt
Stellungnahme vom 14.01.2015**

Sachverhalt:

Durch das Planungsgebiet verläuft die Eisenbahnstrecke 6635 Küchwald – Wüstenbrand. Diese Strecke wurde am 30.09.2004 stillgelegt. Hier ist anzumerken, dass der größte Teil dieser Strecke aber noch nicht freigestellt wurde (§ 23 des allgemeinen Eisenbahngesetzes) und die Strecke evtl. wieder betrieben werden könnte.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen immer noch dazu bestimmt sind, Betriebszwecken zu dienen und die rechtliche Eigenschaft besitzen, Eisenbahnbetriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes zu sein.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in der Begründung unter Pkt. 1 Umfeld ergänzt. Die Hinweise sind in den weiterführenden Planungs- und Ausführungsphasen zu berücksichtigen.

**Ordn.-Nr. 19 Chemnitz Verkehrs AG
Stellungnahme vom 15.01.2015**

1. Sachverhalt:

Landwärtige Haltestellenbuch:

Bereits im Bestand erfüllt diese Anlage die bestehenden Vorgaben an derartige Verkehrsanlagen nicht. Die geplanten Änderungen kompensieren diese Defizite nur unzureichend. Die zu geringe Ausbaulänge verhindert nachweislich ein geradliniges (parallel zum Bord) Aufstellen eines Gelenkbusses. Dies wird sich künftig durch das Einordnen eines Einstiegsfeldes und die damit einhergehende, punktgenaue Aufstellung eines Busses, noch komplizierter gestalten. Im „Teil A-Planzeichnung“ ist das Einstiegsfeld nicht vorhanden. Mit dessen Einordnung am vorderen Ende des 21-Meter-Bereiches (erhöhter Bord) kann seitens der CVAG nicht gewährleistet werden, dass beim Einfahren in die Haltestelle auch die 3. bzw. 4. Tür des Busses ordnungsgemäß am Bord anliegen. Durch das starke Überstreichen des Bordes beim Einfahren liegt die maximal mögliche Bordhöhe bei 18 cm.

Stadt- und landwärtige Haltestellen:

In Abstimmung mit unserem Aufgabenträger wurde festgelegt, dass an beiden Haltestellen eine Umsteigebeziehung zwischen den Linien 32 und 73 vorzusehen ist. Diese Regelung wird bereits umgesetzt. Damit kommt es regelmäßig zum kurzzeitigen Verweilen von zwei Bussen in einem Haltestellenbereich. Dieser Situation ist, zum Vermeiden kritischer und gefährlicher Situationen, durch entsprechende Gestaltung der Ausbaulängen Rechnung zu tragen. Die Länge des Gelenkbusses der Linie 32 liegt bei ca. 19 m, die des auf der Linie 73 eingesetzten Fahrzeuges bei ca. 7 bis 8 m. Zwischen beiden Fahrzeugen ist ein Mindestabstand von 1 m einzurechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

Es erfolgte eine umfangreiche Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Chemnitz und der CVAG zur Umgestaltung der Oberfrohaer Straße. Die Abstimmungsergebnisse werden mit Hilfe des Durchführungsvertrages zur Umsetzung bestimmt. In den folgenden Planungsphasen ist eine Tiefbauplanung zu erstellen. Die in der Planzeichnung dargestellte Straßenausbildung liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hat nur Hinweischarakter.

Für eine sichere Fußgängerquerung ist zwischen dem geplanten NVZ und dem Rabensteincenter eine Mittelinsel anzulegen. Dies ist aufgrund der Verkehrsabläufe in Richtung Knotenpunkt Trützschlerstraße nur in Höhe der Böttcherstraße möglich.

Die Ausbaulänge der Bushaltestellen mit einem Bordanschlag von 18–21 cm an der landwärtigen Haltestelle wird auf 28 m erweitert um das Aufstellen eines Gelenk- und eines Kleinbusses zu gewährleisten.

Zusätzlich muss die Bushaltestelle gemäß RAST 06, EAHV und den Regelbauweisen der Stadt Chemnitz für barrierefreies Bauen im öffentlichen Verkehrsraum mit einem Citybord mit mindestens 18 cm Bordanschlag und einer halbstarren Deckschicht ausgebaut werden. Um ein Spaltmaß gemäß DIN 18040-3 zu erzielen, ist eine möglichst geradlinige Anfahrt ($r \geq 200$ m) der Busse zwingend herzustellen. Dadurch verändern sich auch entsprechend die benötigten fahrgeometrischen Rahmenbedingungen. Dies bedeutet ein, im Vergleich zum Bestand, deutlich früheres Einlenken in Richtung Bushaltestelle.

Um bei stehenden Bussen das Passieren der Kfz zu ermöglichen (Vermeiden eines Rückstaus bis in den Knotenpunkt Trützschlerstraße) und aufgrund der geplanten 3,00 m breiten Mittelinsel muss der nördliche Gehweg und die Bushaltestelle eingeeignet werden.

Eine Führung des Radverkehrs wie bisher im Mischverkehr im Gehwegbereich der Bushaltestelle ist nicht mehr möglich und grundsätzlich nach dem gültigen Regelwerk auch keine Vorzugsvariante. Der Radverkehr wird vor der Bushaltestelle auf die Straße geführt. Um die Sicherheit der Radfahrer zu gewährleisten ist ein Abrücken von mindestens 10 m zur Bushaltestelle erforderlich. Hier bedeutet das frühzeitige Herstellen von Sichtbeziehungen einen konkreten Sicherheitsgewinn.

2. Sachverhalt:

Mit Einordnung der Mittelinsel auf der Oberfrohnauer Straße ist für – links aus der Boettcherstraße in die stadtwärtige Oberfrohnauer Straße – einbiegende Gelenkbusse der Nachweis der Schleppkurve zu erbringen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Berücksichtigung:

In der Verkehrsprognose der Dr. Brenner Ing.-gesell. mbH wurde dieser Schleppkurvennachweis für Gelenkbusse bereits erbracht und wurde bei der Planung zum Durchführungsvertrag berücksichtigt.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom 13.01.2015

1. Sachverhalt:

Es ist im Übrigen zu berücksichtigen, dass die jetzt für das Baufeld B vorgegebene Nutzung: „Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ...“ zu unkonkret ist und damit weder die erforderliche Rechtsklarheit noch -bestimmtheit aufweist. Da den nachfolgend aufgeführten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel inklusive Getränke, Reformwaren und Tabakwaren, Drogeriewaren und Schnittblumen; Zeitungen und Zeitschriften; Tiernahrung, Apothekenwaren) keine Gewichtung hinsichtlich der jeweils möglichen Größenordnung bzw. eines künftigen „Hauptsortimentes“ entnommen werden kann, stünde es den Plangebern auch frei, auf dem Bau- feld B einen weiteren Lebensmittelmarkt zu etablieren.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Durch eine redaktionelle Ergänzung/ Klarstellung der Festsetzung der baulichen Nutzung wird für das Baufeld B die Zulässigkeit von reinen Lebensmittelmärkten ausgeschlossen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zentrale Versorgungsbereiche dienen schließlich nicht dem Schutz einzelner Händler, sondern werden zur Sicherung der Versorgungsfunktion als räumlich schutzwürdige Bereiche i. S. des Baugesetzes festgelegt. Die hiermit umfassten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sollen lediglich als vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden, idealerweise mit einzelnen Magnetbetrieben oder in einer synergetischen Wirkung sich ergänzender Branchen und Betriebstypen.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Sachsen
Stellungnahme vom 13.01.2015**

1. Sachverhalt:

Die vorgelegte verbindliche Bauleitplanung wird als statthafte Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten und einen gewissen Entwicklungsspielraum gewährenden Rahmenvorgabe (hier: Mischbaufläche) dargestellt.

Dem ist zu widersprechen. Zwar kann die Entwicklung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel aus einer Mischbaufläche bzw. von Vorhaben, die bei Überplanung mit einem herkömmlichen Bebauungsplan eine solche Festsetzung erfordern würden, hergeleitet werden, „wenn die ... Nutzungsstruktur einem Kerngebiet zumindest nahe kommt“ (Urteil OVG NRW, 13. März 2008. -7 D 34/07.NE). Letzteres ist hier jedoch nicht der Fall, da wesentliche Kerngebietskomponenten (Bildung, Kultur ...) nicht vorhanden sind.

Wir empfehlen insoweit, die gemäß §13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB notwendige Ergänzung des Flächennutzungsplanes unter Verwendung einer Sondergebietssignatur gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. Punkt 1.4.2 der Planzeichenverordnung und der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Anregung, die Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt von gemischten Bauflächen (M) in Sonderbauflächen (S) zu ändern, basiert offenbar auf der Annahme, dass die zwei Einzelhandelsbetriebe, deren Zulässigkeit durch das Bebauungsplanverfahren hergestellt werden soll, im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in einem Kerngebiet oder in einem für sie festgesetzten Sondergebiet zulässig wären.

Dazu ist festzustellen, dass das geplante Nahversorgungszentrum entsprechend den Festsetzungen des B-Plans zwei Einzelhandelsvorhaben beinhaltet. Es handelt sich hierbei weder um ein Einkaufszentrum noch um großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Vielmehr dienen die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe insbesondere der Nahversorgung der Bevölkerung und wären in Ausgestaltung der Darstellungen im Flächennutzungsplan beispielsweise auch mit einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vereinbar. Im Ergebnis sind die Festsetzungen des B-Plans zur Art der baulichen Nutzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

2. Sachverhalt:

Zu hinterfragen ist die Planung auch in Bezug auf ihre städtebaulichen Auswirkungen, wobei insbesondere auf den unter § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB aufgeführten Grundsatz zu verweisen ist, wonach zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln sind.

Die geplante Errichtung eines Drogerie-Fachmarktes lässt sich mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz nicht ohne weiteres vereinbaren. In den im Zentrenpass für das „Rabenstein-Center“ festgeschriebenen Handlungszielen wird neben der Ansiedlung eines Vollsortimenters als Magnetbetrieb auf die Ergänzung des im Center bereits vorhandenen Branchenmixes orientiert. Da dort bereits ein Drogeriemarkt vorhanden ist, würde ein zusätzlicher Drogeriemarkt das Ergänzungskriterium nicht erfüllen.

Zwar ist in Planzeichnung und Text (Punkt 1.1) die Typenbezeichnung Drogerie-Fachmarkt ersetzt worden. Diese Bezeichnung ermöglicht, verbunden mit den nachfolgend aufgezählten Sortimenten, ein recht umfangreiches Nutzungsspektrum und lässt überdies die Absicht vermuten, bestehende Widersprüche zum Einzelhandelskonzept nicht offenbar werden zu lassen. Den Darlegungen der Begründung und der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung ist jedoch eindeutig entnehmbar, dass ein Drogerie-Fachmarkt geplant ist; hierauf basierten alle bisherigen Untersuchungen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz (2011) sind „die B- und C-Zentren als Stadtteilzentren mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auf Fachmarktniveau) zu stabilisieren.“ „Die Versorgungsbedeutung dieser Stadtteilzentren gilt es langfristig zu sichern und auszubauen.“

Gegenüber anderen C-Zentren in der Stadt weist das Rabenstein-Center heute erhebliche Defizite hinsichtlich der Betriebstypen- und Branchenstruktur auf. Nach Schließung des kleineren Supermarktes nah&frisch befinden sich keine Nahversorgungseinrichtung und lediglich ein kleinerer Elektronikmarkt als Magnetbetrieb im Center. Magneten insbesondere für den kurzfristigen Bedarf sollten jedoch auch Bestandteil eines C-Zentrums sein. Schließlich ist die nun noch vorhandene einzelhandelsrelevante Mietfläche im Center von lediglich ca. 2.700 m² für ein C-Zentrum als völlig unzureichend zu betrachten.

Der räumliche Umgriff des C-Zentrums Rabenstein-Center umfasst gemäß Zentrenpass Flächen nördlich und südlich der Oberfrohnauer Straße. Die im Zentrenpass enthaltenen Handlungsziele, wie z.B. Ergänzungen des Branchenmixes durch sogkräftige Filialbetriebe, beziehen sich auf das gesamte Zentrum und nicht nur auf das nördlich der Oberfrohnauer Straße existierende Rabenstein-Center. Insofern ist ein moderner Drogeriemarkt durchaus in seiner Funktion als sogkräftiger Filialbetrieb mit den Aussagen des Zentrenpasses zu vereinbaren.

Die geplante Erweiterung des Rabenstein-Center erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern des vorhandenen Centers. Durch den Eigentümer wurde die Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung des Drogeriemarktes innerhalb des Centers geprüft und verschiedene Vermarktungsaktivitäten unternommen. Die vorhandenen Flächen im Center können zwar mit hohem baulichem Aufwand funktionell zusammengelegt werden, ermöglichen jedoch nicht die nachhaltige Vermietung an den hiesigen Drogeriemarkt-Betreiber. Es fehlt an den technischen Voraussetzungen im Center, welches das vorliegende Drogeriemarktkonzept zwingend erfordert (separate Anlieferung, Parkplätze in Eingangsnähe, Deckenlast, haustechnische und energetische Voraussetzungen usw.).

Auf die Bezeichnung Drogerie-Fachmarkt als Festsetzung der baulichen Nutzung wurde bewusst verzichtet, da die städtebauliche Planung auch längerfristig die Nutzung des Plangebietes regeln soll. Es ist nicht auf Dauer sicherzustellen, dass der Fachmarkt nur als Drogeriemarkt genutzt wird oder in einigen Jahren eine Umstrukturierung erfolgt. Die Begründung und die CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung werden dahingehend aktualisiert, dass auf die Errichtung eines Fachmarktes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Bezug genommen wird.

Ordn.-Nr. 5 Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 12.01.2015

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der parallelen Planung des EDEKA-Marktes an der Zwickauer Straße im Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmars mit einer festgesetzten Verkaufsfläche von 1.450 m² (s. dazu auch Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09/20 EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße vom 11. Juli 2014) ergeben sich jedoch regionalplanerische und städtebauliche Konflikte, die im Folgenden näher erläutert werden. In der Verträglichkeitsuntersuchung für den Neubau eines REWE-Lebensmittelmartkes sowie eines Drogeriefachmarktes in der Oberfrohnauer Straße am Rabenstein-Center wird aus gutachtlicher Sicht festgestellt, dass das untersuchte Planvorhaben eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches C-Zentrum Rabenstein-Center darstellt und es zu keinen schädlichen Auswirkungen in Form von Funktionsverlusten anderer zentraler Versorgungsbereiche kommt. Bei dieser Aussage unberücksichtigt blieb jedoch die Ansiedlung des EDEKA „Marktes der Generationen“ im C-Zentrum Siegmars.

In diesem Gutachten wird jedoch unter 4.4 Entwicklung des C-Zentrums Siegmars ausgeführt, dass bei Errichtung des Vollsortimenters der Firma EDEKA mit 1.400 m² VKF im C-Zentrum Siegmars und der parallelen Planung des REWE-Marktes im C-Zentrum „Rabenstein-Center“ mit ebenfalls ca. 1.500 m² Verkaufsfläche einer der beiden geplanten Neuansiedlungen seine Planumsätze bei weitem verfehlen oder sogar beide nicht kostendeckend arbeiten können. Es wird auf starke Kannibalisierungseffekte hingewiesen, die dann für beide Vollsortimenter problematisch sein werden.

Aus regionalplanerischer Sicht ist es deshalb zwingend erforderlich, dass seitens der Stadt Chemnitz fachplanerisch kritisch geprüft wird, ob auf Grund des dann vorhandenen Verdrängungswettbewerbes und der entstehenden Destabilisierung der beiden zentralen Versorgungsbereiche sowie im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge für eine geordnete städtebauliche funktionale Entwicklung des Oberzentrums Chemnitz nur ein Lebensmittelmarkt realisiert werden sollte. Dies wird insbesondere mit den entstehenden Verkaufsflächen begründet. Im NVZ Siegmars würde die Verkaufsfläche auf ca. 3.900 m² und im NVZ Rabenstein-Center auf 2.400 m² für Lebensmittel steigen. Im Hinblick auf die Überschneidung der Einzugsbereiche, der sich neu formierenden Kaufkraftbindung und Umverteilungsprozesse kann daher auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten u. E. nicht ausgeschlossen werden, dass die mit den Ansiedlungen beabsichtigte steigende Funktionsfähigkeit der Nahversorgungszentren ausbleibt und eher Funktionsverluste auftreten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Einkaufszentrum Rabenstein-Center deckt den Bedarf an Lebensmittelsortimenten im Stadtteil nicht, da bereits die Kaufkraftbindungsquote in diesem Sortiment noch unter Einberechnung des kleinen Supermarktes nah&frisch ca. 85% betrug. Dieser Markt wurde jedoch zwischenzeitlich geschlossen, so dass die Bindungsquote noch geringer ist. Die Umsatzabflüsse in andere Versorgungsstandorte haben sich also weiter erhöht.

Nach Schließung von nah&frisch weist das C-Zentrum Rabenstein-Center derzeit nur noch eine Verkaufsflächengröße von ca. 420 m² für Lebensmittel auf und das C-Zentrum Siegmars eine Verkaufsflächengröße für Lebensmittel von 2.690 m² bei annähernd gleichen Einwohnerzahlen. Der geplante Vollsortimenter stellt somit eine notwendige Ergänzung für den zentralen Versorgungsbereich Rabenstein dar.

Durch den Vollversorger wird die Kundenfrequenz erhöht, wovon sowohl das Rabenstein-Center mit den ansässigen Geschäften und Dienstleistern profitiert als auch die Funktionsfähigkeit des Rabenstein-Centers an sich gestärkt werden kann.

Innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche Rabenstein und Siegmars kann es zwar zu betrieblichen Veränderungen kommen, die Nahversorgungsfunktion ist jedoch in keinem Fall gefährdet, da in beiden Versorgungsbereichen ein breites Lebensmittelangebot bestehen bleibt. Im C-Zentrum Siegmars befinden sich heute bereits ein Supermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Getränk-

kemarkt. Mit der geplanten Ansiedlung eines weiteren Edeka-Supermarktes kann es langfristig entweder zur Abschmelzung eines Discounters oder bzw. und des älteren Supermarktes kommen. Dies hat jedoch nicht den Funktionsverlust des Versorgungszentrums zur Folge, wenn dann weiterhin ein Supermarkt und mindestens noch ein Discounter neben Getränkemarkt und Bäcker hier angesiedelt bleiben, da hierfür ausreichend Kaufkraftpotenziale nachgewiesen wurden. Ein betrieblicher Wettbewerbsschutz ist aus der Planungsabsicht von Edeka bzw. auch REWE am Standort Rabenstein-Center damit nicht abzuleiten, da für keines der beiden Zentren der Status eines Nahversorgungszentrums verloren geht.

Ordn.-Nr. 15 Industrie- und Handelskammer Stellungnahme vom 12.01.2015

Sachverhalt:

Die Kopplung des Vorhabens mit einem weiteren Fachmarkt (hier: Drogeriefachmarkt mit erweitertem Sortiment) im Plangebiet, der nahversorgungsrelevante Kernsortimente auf einer Fläche von 750 m² anbietet, sehen wir jedoch kritisch. Auch wenn dieses Vorhaben innerhalb der Grenzen des C-Zentrums liegt, sehen wir dennoch Gefahr, dass durch die Magnetwirkung beider Einzelhandelsbetriebe und der Trennung durch die verkehrsreiche Oberfrohaer Straße das Rabenstein-Center selbst weiter geschwächt werden könnte.

Um die strukturellen Defizite des Einkaufszentrums abzubauen und damit auch den Fortbestand seiner Funktion mit kleinteiligen Geschäften zu sichern, ist es aus unserer Sicht erforderlich, die vorhandenen Kapazitäten für die Ansiedlung eines Magnetbetriebes im Center selbst zu nutzen. Durch die Aktivierung von vorhandenen Leerständen oder die Zusammenlegung von Ladeneinheiten sollte die Flächenverfügbarkeit kurz- bis mittelfristig für einen Magnetbetrieb wie den geplanten Drogeriefachmarkt geschaffen werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die geplante Aktivierung des C-Zentrums Rabenstein-Center südlich der Oberfrohaer Straße erfolgte in Abstimmung mit den Eigentümern des vorhandenen Centers. Durch den Eigentümer wurde die Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung des Drogeriemarktes innerhalb des Centers geprüft und verschiedene Vermarktungsaktivitäten unternommen. Die vorhandenen Flächen im Center können zwar mit hohem baulichem Aufwand funktionell zusammengelegt werden, ermöglichen jedoch nicht die nachhaltige Vermietung an den hiesigen Drogeriemarkt-Betreiber. Es fehlt an den technischen Voraussetzungen im Center, welches das vorliegende Drogeriemarktkonzept zwingend erfordert (separate Anlieferung, Parkplätzen in Eingangsnähe, Deckenlast, haustechnische und energetische Voraussetzungen usw.). Durch die Schaffung einer großen Parkfläche, die Verbindung der Gebiete durch eine neugeplante Mittelinsel, die Aufwertung des Fußgängerbereiches ins Rabenstein-Center sowie eine behindertengerechte Erschließung (Neubau einer Rampe) zwischen den Gebäuden wird viel für eine Verschmelzung der einzelnen Läden und Märkte zu einem Stadtteilcenter getan und einer Schwächung des Rabenstein-Centers entgegengewirkt.

Ordn.-Nr. 16 AGENDA- Beirat Stellungnahme vom 15.01.2015

1. Sachverhalt:

Im Kontext der umliegenden Bebauung stellt die Baumasse des geplanten Vorhabens eine etwas überzogene Proportion dar. Es sollte eine sensible Eingliederung (Größenverhältnis und Art der Gestaltung) erfolgen. Im Vorfeld des Naherholungszentrums Rabenstein sowie der historischen Kernstruktur der Ortslage sollte eine solche universal geprägte Architektur nicht den Auftakt geben. Hierfür scheint die gewählte Formensprache ungeeignet und sollte angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Märkte mit Verkaufsflächengrößen von 750 m² bzw. 1.560 m² haben auch eine entsprechende Baukörpergröße. Die Gestaltung der neu geplanten Märkte wird den neuesten Gestaltungskonzepten der einzelnen Marktketten entsprechen und eine moderne Architektursprache verkörpern.

Es ist vorgesehen, den Vollsortimenter nach dem „REWE Green Building – Konzept Zukunft“ zu entwickeln. Dieser neue Markt kombiniert die bis heute im Lebensmitteleinzelhandel kaum beachtete Tageslichtarchitektur mit dem Einsatz innovativer und energiesparender Technologien und Materialien. Mit dem Green Building hat sich REWE einer neuen Supermarkt-Generation verschrieben, die sowohl technische als auch bauliche Details im Sinne der Nachhaltigkeit optimiert und den Markt ganzheitlich betrachtet.

2. Sachverhalt:

Die Maße der geplanten Radwege unterschreiten die erforderliche Regelbreite von 2,00 m deutlich, wie sie in den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen ERA und der Radverkehrskonzeption der Stadt Chemnitz festgeschrieben sind. Diese sind unbedingt einzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt

Begründung:

Es erfolgte eine umfangreiche Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Chemnitz zur Umgestaltung der Oberfrohnauer Straße mit Geh- und Radwegen am Planbereich.

Dabei müssen bestimmte, durch den Bestand vorgegebene Wegebreiten berücksichtigt werden. Der Radweg auf der östlichen Seite wird vor der Bushaltestelle auf die Fahrbahn geführt. Sobald eine ausreichende Sicht gewährleistet ist, endet der Schutzstreifen im Bereich der Bushaltestelle. Nach dieser wird der Schutzstreifen wieder aufgenommen und nach der Querung Boettcherstraße wieder auf den Bestand geführt. Die Breite für Fußgänger (min. 2,10 m) wird eingehalten.

Im westlichen Bereich ist im Bestand ein Fußweg mit „Radfahrer frei“ vorhanden. Dies stellt keine Benutzungspflicht für Radfahrer dar. Im Zuge der Baumaßnahme entfällt in Abstimmung mit dem TBA Chemnitz das Zusatzschild.

**Ordn.-Nr. 17 Handelsverband Sachsen e.V.
Stellungnahme vom 21.01.2015**

1. Sachverhalt:

Das Planareal befindet sich in dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz definierten zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Rabenstein-Center und ist als Potentialfläche ausgewiesen. Damit befindet sich der Vorhabenstandort zumindest überwiegend innerhalb der Abgrenzung des C-Zentrums. Grundsätzlich ist das Vorhaben danach mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz vereinbar. Es ist jedoch fraglich, ob die Größendimensionierung des Gesamtvorhabens verträglich in die bestehenden Strukturen integrierbar ist. Dafür wurde von der CIMA ein Verträglichkeitsgutachten vorgelegt.

a) Leistungskennziffern des Vorhabens

Die CIMA geht von einer Flächenproduktivität für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Lebensmittel + Drogeriewaren) von ca. 3.970 €/m² Verkaufsfläche aus. Für den Drogeriemarkt werden 3.500 €/m² Verkaufsfläche unterstellt. Die angenommenen Kennziffern bewegen sich im unteren Bereich der anzusetzenden Werte und sind insbesondere für eine Worst-Case-Betrachtung nicht nachvollziehbar. Die CIMA führt in dem Gutachten selbst Vergleichswerte aus dem Hahn Retail Real Estate Report – Germany 2012 an (Seite 12). Für Supermärkte wird hier eine Spanne zwischen 3560€/m² bis 4.890€/m² und für Verbrauchsmärkte eine Spanne zwischen 3.920 €/m² bis 4.770 €/m² Verkaufsfläche angeführt. Hinzu kommt, dass der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Standortverbund mit einem Drogeriemarkt entwickelt werden soll und damit über

ein Alleinstellungsmerkmal im gesamten Untersuchungsraum verfügt. Unplausibel sind die für das Vorhaben angenommenen Flächenproduktivitäten vor allem auch im Verhältnis zu dem von der CIMA für die Wettbewerbsstandorte geschätzten Flächenproduktivitäten. Für das C-Zentrum Rabenstein werden für Lebensmittel und Drogeriewaren ca. 3.860 €/m² VK und für den Neefepark ca. 4.900 €/m² VK unterstellt. Für das Vorhaben beträgt die voraussichtliche Flächenproduktivität jedoch nur ca. 3.810€/m² VK. Dass die Umsatzleistung eines neuen, leistungsfähigen Einzelhandelsvorhabens so deutlich unter den Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe liegen soll, ist nicht nachvollziehbar. Im Ergebnis führt eine zu niedrig angesetzte Flächenproduktivität zu unterschätzten Verdrängungsquoten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Flächenproduktivität im Einzelhandel liegt in den neuen Bundesländern auf Grund der hohen Wettbewerbsintensität und des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus weit unter dem Bundesdurchschnitt (s. Abb. 1 S. 12 des Gutachtens), d.h. das Niveau der Flächenproduktivitäten in Sachsen liegt bei 60 bis 70% aller westdeutschen und damit auch des bundesdeutschen Durchschnitts. Im Planansatz wurde für den Betriebstyp Supermarkt im Bereich Lebensmittel nicht der unterste, sondern ein fast im Mittel liegender Wert in der Spanne für Flächenproduktivitäten angesetzt. Dies entspricht der Einschätzung des vorhandenen Wettbewerbsniveaus und ist auch darauf zurückzuführen, dass mit zunehmender Verkaufsfläche die Flächenproduktivität nicht proportional steigt, sondern auf Grund von anderen Flächenstrukturen im neuen Objekt (großzügigere Warenauslage, breitere Gänge etc.) sowie insbesondere nicht gleichzeitig vorhandenen neuen Kaufkraftpotenzialen niedriger anzusetzen ist. In der Berechnung wurden für die vorhandenen Mitbewerber gleichen Betriebstyps dieselben Flächenproduktivitäten zugrunde gelegt. Lediglich dem Verbrauchermarkt Toom im Neefepark liegt eine etwas höhere Produktivität zugrunde. Dieser Markt wurde jedoch zwischenzeitlich geschlossen, so dass hier eher wiederum Umsatzpotenzial frei geworden ist, anstatt die Umlenkung als Verdrängung einordnen zu müssen. Letztlich auch daraus wird ersichtlich, wie dynamisch auch Anbieterstrukturen sind.

2. Sachverhalt:

b) Marktpotential und Bindungsquoten

Innerhalb des grundsätzlich für plausibel eingeschätzten Einzugsgebietes liegen die Nachfragebindungsquoten nach den Zahlen des Gutachters bei aktuell 119% für Drogeriewaren und 85,3% für Lebensmittel (Tabelle 10). Daraus leitet die CIMA ein offenes Umsatzpotential von 1,4 Mio. € für Lebensmittel ab. Im Segment Drogeriewaren werden heute schon 0.4 Mio. € mehr Umsatz generiert als an Nachfrage zu Verfügung steht. In diesem Segment sind mithin keine offenen Umsatzpotentiale, sondern Nachfragezuflüsse aus dem Umfeld erkennbar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bindungsquoten >100% zeugen nicht von einer Übersättigung des Marktes, sondern einer per Saldo konzentrierten Kaufkraft resp. Umsatzkonzentration. Dies ist im Sinne des Konzentrationsgebotes nicht nur so toleriert, sondern nach dem Prinzip der Zentrenhierarchie auch gewollt. Zentrale Versorgungsbereiche sollten diese Funktion erfüllen und per Saldo mehr als in dem unmittelbaren Umfeld vorhandene Kaufkraft binden. Ihnen kommt „eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu“. (s. HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen des SMI, April 2008). Gerade im Sortiment Drogeriewaren zeugen Bindungsquoten >120% von einem konzentrierten Angebot mit auch über den täglichen Bedarf hinausgehenden Produkten (z. B. Pflege, Parfümerie, für die die Konsumenten in größeren Zeitabständen auch längere Wege in Anspruch nehmen).

3. Sachverhalt:

c) Auswirkungsanalyse

In der Tabelle 12 des Gutachtens sind die Umsatzherkunft und die Verdrängungsquoten dargestellt. Als Gesamtumsatz werden an dieser Stelle erneut rd. 8,8 Mio. € ausgewiesen. Für verdrängungswirksam hält die CIMA jedoch nur rd. 6,2 Mio. €. Etwa 2,6 Mio. € werden hier mit dem Verweis aus Streuumsätze und die Bindung von Kaufkraftabflüssen abgezogen. Dies ist deutlich unterschätzt, der Gesamtumsatz müsste bei rd. 9,7 Mio. € liegen.

Freie Umsatzpotentiale werden nach Realisierung des EDEKA-Marktes in Siegmars nicht mehr zu Verfügung stehen – eine Bindung von Kaufkraftabflüssen kann somit für das Vorhaben in Rabenstein nicht mehr angerechnet werden. Gegenüber dem von der CIMA eingestellten Wert von rd. 6,2 Mio. € fällt der verdrängungswirksame Vorhabenumsatz damit um fast ein Drittel zu gering aus. Die von der CIMA ermittelten Verdrängungsquoten werden damit im Ergebnis tatsächlich noch deutlich höher ausfallen und z.B. für den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im C-Zentrum Siegmars eher bei 22% als bei 17% liegen oder für den EDEKA Einzelstandort (Sterzelstraße) eher bei 20% als bei 15%. Die ohnehin schon vergleichsweise hohen Verdrängungsquoten sind von dem Gutachter noch unterschätzt worden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Da die Flächenproduktivitäten auch in Abstimmung mit dem Planungsträger konkret prognostiziert wurden, sind diese neben den bereits erfolgten Erläuterungen zum Abgleich mit dem bundesdeutschen Durchschnitt als realistisch für das Vorhaben anzusehen. Die Streuumsätze entsprechen einer realistischen Annahme in Höhe von 30% des Gesamtumsatzes im Planobjekt, da Neueröffnungen insbesondere von Betriebstypen mit breiterem Angebotspektrum (höhere Sortimentstiefe) immer auch neue Kaufinteressen und Kundengruppen anziehen und diese nicht nur aus anderen umliegenden vorhandenen Betrieben umgelenkt werden. Zwischenzeitlich wurde darüber hinaus der kleine Supermarkt nah&frisch im Rabenstein-Center geschlossen. Damit sind zumindest 1,4 Mio. € weitere Umsatzpotenziale in unmittelbarer Anbindung zum Planstandort frei geworden, welche in dieser Form damals nicht in der Rechnung berücksichtigt werden konnten. Eine „Verteilung“ dieser frei gewordenen Umsatzpotenziale auf eine vermeintliche Unterschätzung der Umsatzprognose in einer Differenz von 0,9 Mio. € (9,7 minus 8,8 Mio. €) und die Ergänzung der Streuumsätze (dann noch 0,5 Mio. € als Bestandteil der insgesamt 2,6 Mio. € Streuumsatz) würde die Berechnung der Verdrängungen entlasten anstatt diese unterschätzt zu haben. Schließlich ist der Abfluss bzw. die Umverteilung aus dem Toom-Verbrauchermarkt im Neefepark nicht mehr „vorhanden“, da dieser Markt ebenfalls zwischenzeitlich geschlossen hat. Hier wurden ca. 2,3 Mio. Euro in die Berechnungen einbezogen. Auch dieser Umsatz (von insgesamt ca. 25 Mio. Euro) fließt zunächst in den Markt zurück bzw. wird sich als Streuumsatz bei Mitbewerbern aller Betriebsformen wiederfinden. Mit dieser aufgezeigten Entwicklung soll deutlich werden, dass Marktbewegungen sich selbst nach Angebotskompetenz, Attraktivität und Ausstrahlung bzw. Magnetwirkung regulieren. Eine statische bzw. auch dogmatische Betrachtung der so genannten Schwellwerte der Kaufkraftumlenkungen würde somit zunächst eher auch die marktschwachen und die progressive Marktentwicklung behindernden Marktteilnehmer „schützen“ und kann deshalb nicht ausschlaggebend für eine Bewertung der Auswirkungen sein (Bsp. kleiner Drogerist ohne Entwicklungsperspektive mit rechnerisch ermittelten hohen Verdrängungsquoten durch eigene sehr niedrige Umsatzleistung).

Die Umverteilungsquoten sind deshalb mit ca. 15% für den REWE-Markt im C-Zentrum Siegmars sowie den Einzelstandort E-aktiv Markt (Sterzelstraße) als realistisch einzuschätzen. Dass hieraus keine Gefährdung des gesamten C-Zentrums Siegmars abgeleitet werden kann, wurde anhand des vorhandenen breiten Wettbewerbsangebotes in diesem Zentrum bereits erläutert. Die mögliche Gefährdung eines Einzelstandortes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (E-aktiv) ist zwar zu berücksichtigen aber für die Beurteilung nicht vordergründig relevant.

4. Sachverhalt:

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die CIMA die Auswirkungen des Planvorhabens in Rabenstein nach diesseitiger Auffassung deutlich unterschätzt. Die Umsetzung des Planvorha-

bens in Rabenstein wird somit zu einer erheblichen Wettbewerbsverschärfung im Untersuchungsraum beitragen, bei der Betriebsaufgaben wahrscheinlich sind.

Gleichwohl erkennen wir die auch im Zentrenkonzept 2011 formulierte Handlungsempfehlung an, das C-Zentrum Rabenstein hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion zu stärken. Es wird jedoch dringend empfohlen, die Größendimensionierung des Planvorhabens zu reduzieren, insbesondere um die Verhältnismäßigkeit gegenüber den bestehenden Strukturen zu wahren. Im C-Zentrum Siegmars gibt es derzeit keinen Nahversorger mit mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche. Auch der geplante EDEKA-Markt wird auf 1.300 m² Verkaufsfläche begrenzt und damit kleiner dimensioniert als der geplante Lebensmittelmarkt in Rabenstein sein.

Wir regen daher im Ergebnis an, die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes ebenfalls auf maximal 1.300 m² und die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes zumindest auf die Mindestanforderung für Drogeriemärkte von 500 m² zu begrenzen. Um negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen vollständig ausschließen zu können, sollte auf die Ansiedlung eines Drogeriemarktes jedoch komplett verzichtet werden. Nur darüber kann sichergestellt werden, dass die Verdrängungsquoten den kritischen 10%-Schwellenwert nicht maßgeblich überschreiten werden. Die Wettbewerbsfähigkeit des Lebensmittelmarktes wäre damit gegeben, das C-Zentrum Rabenstein würde zugleich eine Funktionsstärkung erfahren, die Verhältnismäßigkeit gegenüber bestehenden Betrieben wäre insgesamt gewahrt. In der geplanten Größenordnung des Gesamtvorhabens wäre jedoch nicht auszuschließen, dass auch Kaufkraft aus dem benachbarten Limbach-Oberfrohna (Ortsteil Kändler) oder aus Reichenbrand und Grüna abgezogen wird. Zudem werden die Chancen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Grüna und Reichenbrand geschmälert, wenn es hier zu Kaufkraftabflüssen kommt. Nur am Rande verweisen wir hier auf den Zeitungsartikel der Freien Presse (Regionalausgabe Chemnitz) vom 14. März 2014 („Weiße Flecken“). Das Vorhaben hätte demnach auch eine raumordnerische Relevanz.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011 fungieren die C-Zentren als Stadtteilzentren mit einem größeren Spektrum von nahversorgungsrelevanten sowie ergänzenden zentrenrelevanten Sortimenten. Die Versorgungsbedeutung dieser Stadtteilzentren gilt es langfristig zu sichern und auszubauen.

Die 9 C-Zentren im Chemnitzer Stadtgebiet haben im Jahr 2010 eine Verkaufsfläche zwischen 2.855 m² (Gablenz-Center) und 15.210 m² (ERMAFA-Passage) aufgewiesen. Das Rabenstein-Center, das im Jahr 2010 mit lediglich 3.070 m² bereits die zweitgeringste Verkaufsfläche der C-Zentren aufwies, hat in den vergangenen Jahren weiter an Verkaufsfläche und damit auch an Attraktivität für die Kunden eingebüßt.

Vor diesem Hintergrund ist der Ansatz folgerichtig, den zentralen Versorgungsbereich so aufzuwerten, dass er seine Funktion als Zentrum des Stadtteils Rabenstein wieder erfüllen kann, zumal mit der Errichtung weiterer Eigenheime im B-Plangebiet „An der Riedstraße“ zusätzliche Einwohner und Kunden absehbar sind. Aufgrund der nicht unkomplizierten Rahmenbedingungen des Centers nördlich der Oberfrohnaer Straße und der letztlich bisher nicht erfolgreichen Aktivitäten zur Revitalisierung und Neuvermietung der Flächen muss die Initialzündung zur Aufwertung und Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches in Rabenstein von dem Areal des Plangebietes ausgehen. Die geforderte Verringerung der Verkaufsflächengröße von 1.560 auf 1.300 m² würde vorrangig zu einer Einschränkung in der Qualität der Warenpräsentation führen, da Supermärkte in der Klassifikation zwischen 1.200 und 1.500 m² in der gleichen Betriebstypenklasse konzernintern geführt werden und damit bei gleicher Anzahl von Sortimentsbausteinen zu keiner Sortimentseinschränkung führen. Die Kaufkraftumlenkungen werden dadurch nicht maßgeblich verändert bzw. würden sich in einer Differenz von 200 m² bei rechnerisch max. 900 Tsd. € niederschlagen. Diese Größenordnung wurde mit zwischenzeitlicher Schließung des Supermarktes nah&frisch bereits diskutiert und kann nicht ausschlaggebendes Kriterium der Zulässigkeit oder Versagung der Ansiedlung sein. Die Verkaufsflächengrößen der geplanten zwei Märkte soll nicht verringert werden.

Es ist davon auszugehen, dass die neuen Märkte nach aktuellen Ansprüchen und Trends ausgerichtet werden und somit die Verkaufsfläche mit niedrigeren Regalen für die Warenpräsentation, mit vielfältigen zusätzlichen Funktionen und Services den aktuellen Kundenansprüchen entsprechen. Eine Verkleinerung des Einkaufsmarktes von 1.560 m² auf 1.300 m² Verkaufsfläche und eine Verringerung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 750 m² auf 500 m² schränkt eher die Wettbewerbsfähigkeit ein, da hier die mit den Supermärkten der neuen Generation avisierten Verbesserungen in der Servicequalität und Einkaufsatmosphäre nicht umsetzbar wären. Auf den geplanten Fachmarkt soll nicht verzichtet werden. Die Bebauung der medientechnisch voll erschlossenen Grundstücksbrache wird so erfolgen, dass der größte Nutzen für den Gesamtstandort Rabenstein-Center erreicht wird. Nur durch die Einordnung mehrerer größerer Fachmärkte im zentralen Versorgungsbereich kann die Attraktivität so gesteigert werden, dass das Nahversorgungszentrum den Stadtteil Rabenstein in seiner Ausdehnung insgesamt versorgen kann bzw. von diesem auch als Stadtteilzentrum (wieder) akzeptiert wird, wie dies mit der Planung und Realisierung des Zentrums seit 1997 beabsichtigt war.

Die Stadt Limbach-Oberfrohna befindet sich ca. 7,5 km vom Rabenstein-Center entfernt. Diese Stadt ist somit nicht in das Naheinzugsgebiet einzubeziehen. Auch sonst gibt es hier keine nachweisbaren Kaufkraftabflüsse, weil für keinen der beiden Standorte eine dominierende Angebotssituation im Bereich Lebensmittel vorhanden ist. Beide Standorte sind also vorrangig in ihrem eigenen Naheinzugsbereich bzw. Einzugsradius laut der Marktgebietsabgrenzung (s. CIMA-Gutachten S. 20) umsatzbindend. Für den Ortsteil Grüna ist die Nähe zum C-Zentrum Siegmars als relevant anzusehen. Erst bei dominierender Rolle des Rabenstein-Centers würde der Kunde weitere Wege als für vergleichbare Einkaufsmöglichkeiten in Siegmars in Kauf nehmen. Dies ist aber mit einem Supermarkt ähnlicher Dimension wie in Siegmars schon vorhanden bzw. neu geplant nicht der Fall.

Ordn.-Nr. 20 Bürger 1 Stellungnahme vom 08.01.2015

Sachverhalt:

Wir sind mit dem Bau des Nahversorgungszentrums Oberfrohnaer Straße nicht einverstanden. Der Bau des Rabensteincenters in den 90er Jahren auf der „grünen Wiese“ nach neuesten Erkenntnissen zeigt sich nach 20 Jahren als totaler Flop. Die Gewerbeflächen für einen Lebensmittelmarkt reichen nicht mehr aus und deshalb wird wieder auf der „grünen Wiese“ ein neues Nahversorgungszentrum geplant.

Soll denn dieses Spiel immer so weiter gehen? In den umliegenden Ortsteilen gibt es genug Einkaufsmärkte oder sollen gebaut werden. Rabenstein ist ein Naherholungsort im Grünen. In Rabenstein wird viel von Nachhaltigkeit gesprochen, worauf wir sehr stolz sind. In einer der letzten Pressemitteilungen der Freien Presse hat selbst das Bauamt Bedenken über diesen Bau geäußert. Wann lernen wir endlich aus unseren Fehlern? Nur weil sich hier einige Bürger etablieren wollen, müssen alle Anwohner darunter leiden. Wir finden das Rabensteincenter völlig ausreichend. Es sollte geprüft werden, dass ein kleiner feiner Lebensmittelmarkt für das Rabensteincenter geplant wird. Der Drogeriemarkt Schlecker hatte eine große Verkaufsfläche und reicht für einen neuen Drogeriemarkt aus. Außerdem gibt es genügend bebaute Flächen in Rabenstein, z.B. das Rittergut einschließlich Park, oder das Objekt goldener Löwe, die geeignet sind, umgestaltet zu werden. Klar müssen die großen Ketten umdenken. Wir sind der Meinung, dass es dafür mal Zeit wird. In Orten, die unter Denkmalschutz stehen werden immer individuelle Lösungen gefunden. Warum nicht für Rabenstein? Es lohnt sich!

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Einem C-Zentrum kommt eine über den nahversorgungsrelevanten Grundbedarf hinausreichende Versorgungsfunktion zu. Demnach sollen die C-Zentren auch einen Grundbesatz an mittel- und langfristigen Einzelhandelsangeboten sowie ein breites Angebot an ergänzenden Nutzungen be-

reitstellen. Im Moment kann das C-Zentrum in Rabenstein dieser Funktion nicht (mehr) gerecht werden. Insbesondere ist es den Einwohnern im Stadtteil Rabenstein derzeit noch nicht einmal möglich, den nahversorgungsrelevanten Grundbedarf (z.B. Lebensmittel) wohnungsnah zu decken. Es gibt Umsatzabflüsse in andere Versorgungsstandorte. Der geplante Vollsortimenter stellt somit eine notwendige Ergänzung für den zentralen Versorgungsbereich Rabenstein dar.

Durch den Vollversorger sowie den Fachmarkt wird die Kundenfrequenz erhöht, wovon sowohl das Rabenstein-Center mit den ansässigen Geschäften und Dienstleistern profitiert als auch die Funktionsfähigkeit des Rabenstein-Centers an sich gestärkt werden kann. Es handelt sich bei dem Bauvorhaben nicht um Bauen auf der „Grünen Wiese“ sondern um die Ergänzung eines vorhandenen Nahversorgungszentrums auf einer vorhandenen Grundstücksbrache. Die Entwicklung des neuen Standortes erfolgt in Abstimmung mit dem Management des vorhandenen Rabensteincenters, welches Umstrukturierungen seiner Verkaufsflächen plant. Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz vereinbar. Es befindet sich im zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Rabenstein-Center (Investitionsvorranggebiet des Einzelhandels). Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung laut Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz wird empfohlen, sich an den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zu orientieren, was den vorgenannten Entwicklungszielen und Grundsätzen der Landesplanungen entspricht. Die genannten denkmalgeschützten Objekte befinden sich nicht in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen und eignen sich daher grundsätzlich nicht für die Einordnung von Verkaufseinrichtungen.

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 § 12 des Baugesetzbuches in Verbindung mit §§ 13a und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 322), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/13 Nahversorgungszentrum Oberfrohaer Straße, Rabenstein bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom März 2015 (Anlage 3) als Satzung.

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 März 2015 (Anlage 4) wird gebilligt.

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 Planungs-, Bau- und Umweltausschusses der Stadt Chemnitz hat am 10.12.2013 mit Beschluss Nr. B-260/2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.13/13 Nahversorgungszentrum Oberfrohaer Straße, Rabenstein beschlossen.

Unter Beachtung der Anregung eines Bürgers zum Aufstellungsbeschluss und der Stellungnahmen der Ämter der Stadt wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.11.2014 den Entwurf in der Fassung vom August 2014 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat im Zeitraum vom 11.12.2014 bis einschließlich 13.01.2015 öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden vom Auslegungszeitraum informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf wurde in Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Bereich der Zufahrt der Parkfläche zur Oberfrohaer Straße geringfügig verändert. Zudem wurde die Unzulässigkeit von reinen Lebensmittelmärkten im Baufeld B in den textlichen Festsetzungen unter 1.1 aufgenommen. Es erfolgte eine redaktionelle Anpassung der Begründung. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB ist nicht notwendig.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt abgeschlossen.

1 Beteiligter stimmte grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 8	Mitnetz Gas	Stellungnahme vom 09.01.2015
-------------	-------------	------------------------------

6 Beteiligte sind von der Planung nicht berührt:

Ordn.-Nr. 3	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 19.01.2015
-------------	-----------------------------	------------------------------

Ordn.-Nr. 6	Sächsisches Oberbergamt	Stellungnahme vom 13.01.2015
-------------	-------------------------	------------------------------

Ordn.-Nr. 7	Mitnetz Strom	Stellungnahme vom 12.01.2015
-------------	---------------	------------------------------

Ordn.-Nr. 10	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 15.12.2014
--------------	------------------------------------	------------------------------

Ordn.-Nr. 11	GASCADE, WINGAS GmbH, NEL Gas Transport GmbH, OPAL Gas-transport GmbH & Co.KG	Stellungnahme vom 18.12.2014
--------------	---	------------------------------

Ordn.-Nr. 12	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungs-Betrieb der Stadt Chemnitz Stadtreinigung	Stellungnahme vom 13.01.2015
--------------	---	------------------------------

Keine Stellungnahme abgegeben hat:

Ordn.-Nr. 13	DB Services Immobilien GmbH
--------------	-----------------------------

Ordn.- Nr. 18	Bund für Umwelt- und Naturschutz
---------------	----------------------------------

11 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Sachsen	Stellungnahme vom 13.01.2015
Ordn.-Nr. 2	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 12.01.2015
Ordn.-Nr. 4	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 16.12.2014
Ordn.-Nr. 5	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 12.01.2015
Ordn.-Nr. 9	eins energie in sachsen GmbH & Co.KG inetz GmbH und Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz	Stellungnahme vom 12.01.2015 Stellungnahme vom 06.01.2015
Ordn.-Nr. 12	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungs- Betrieb der Stadt Chemnitz Abfallentsorgung	Stellungnahme vom 13.01.2015
Ordn.-Nr. 14	Eisenbahn-Bundesamt	Stellungnahme vom 14.01.2015
Ordn.-Nr. 15	Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 12.01.2015
Ordn.-Nr. 16	AGENDA-Beirat	Stellungnahme vom 15.01.2015
Ordn.-Nr. 17	Handelsverband Sachsen e.V.	Stellungnahme vom 21.01.2015
Ordn.-Nr. 19	Chemnitz Verkehrs AG	Stellungnahme vom 15.01.2015

Es brachte 1 Bürger Anregungen und Hinweise vor.

Ordn.- Nr. 20	Bürger	Stellungnahme vom 08.01.2015
---------------	--------	------------------------------

Folgende Hinweise/Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens oder nicht abwägungsrelevant. Sie betreffen die weiteren Planungen.

**Ordn.-Nr. 2 Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 12.01.2015****1. Sachverhalt:**

Die Aussagen zu den geologischen Sachverhalten in der Planung entsprechen unserem Kenntnisstand, und werden fachlich befürwortet. Wir bitten um Übergabe der Begründung S. 4f ausgewerteten Ergebnisse der Baugrunduntersuchung an den geologischen Dienst für die Erfassung der Bohrungen für die Landesdatenbank. Das Baugrundgutachten kann digital per E-Mail an die Adresse Andrea.Schreiber@smul.sachsen.de übergeben werden.

Erläuterung:

Das Baugrundgutachten wurde dem Landesamt übergeben.

2. Sachverhalt:

Hinweise Geologie

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone, z. B. mittels wasserdurchlässiger Beläge auf teilversiegelten Park-/Verkehrsflächen ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung dritter auszuschließen sind. Wir empfehlen, im Falle bindiger natürlicher oder aufgefüllter Böden im Erdplanum, dies entwässerungswirksam anzulegen um Aufweichungserscheinungen und Tragfähigkeitsmängel zu vermeiden.

Im Umfeld des Planungsgebietes liegen in unserem Geodatenarchiv Bohrungsinformationen teilweise mit Grundwasserinformationen vor. Diese können bei Bedarf unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert und genutzt werden. Zur Übergabe der Bohrerergebnisse senden Sie bitte eine Anfrage mit Angabe der Bohrungsnummer an bohrarchiv.lflug@smul.sachsen.de.

Umsetzung eines Ameisenhaufens (vgl. Begründung S. 17): Neben der Himmelsrichtung sind erfahrungsgemäß geologische Struktureigenschaften des Untergrundes, wie z. B. geologische Verwerfung etc. für Ameisenhaufen standortbestimmend. Wir empfehlen einen kundigen Fachmann für die geeignete Standortwahl zu Rate zu ziehen.

Erläuterung:

Die Hinweise zur Versickerung von Oberflächenwasser und die Bohrungsinformationen des Geodatenarchives sind in der Ausführungsplanung zu beachten.

Bei der Umsetzung von Ameisenhaufen sind in der Bauausführung entsprechende Berater einzubeziehen.

Ordn.-Nr. 4 Landesamt für Archäologie Stellungnahme vom 16.12.2014

Sachverhalt:

Es wird der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG für die Ausführungsfirmen gegeben.

Erläuterung:

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gibt es bereits einen Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden. Der Hinweis ist in der Bauausführung zu beachten.

Ordn.-Nr. 9 eins energie in sachsen GmbH & Co. KG und Inetz GmbH Stellungnahme vom 12.01.2015

Sachverhalt:

Allgemeines

Die Mindestabdeckung unserer Anlagen ist einzuhalten.

Auch geringfügige Bodenregulierungen bedürfen einer Zustimmung.

Die Bestandspläne sind nur informativ und dienen nicht als Grundlage für den Tiefbau.

Vor Beginn der Ausführungsphase ist die mit dem Tiefbau beauftragte Firma auf ihre Erkundungspflicht (Einholen von Schachtscheinen) hinzuweisen.

Kritische Berührungspunkte sind jeweils mit unserem zuständigen Meisterbereich zu klären.

Strom Mittel- und Niederspannung:

Im betreffenden Bereich befindet sich eine Niederspannungsfreileitung zur Realisierung eines

Hausanschlusses (Flurstück 536/11), welche vor Realisierung der Maßnahme in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer außer Betrieb gehen und entfernt werden kann.

Die Versorgung mit elektrischer Energie für den Einkaufsmarkt und den Fachmarkt können wir absichern. Die Erarbeitung der genauen technischen Lösung kann erst nach Einreichung der konkreten gleichzeitigen Leistungen der einzelnen Abnehmer erfolgen. In der benachbarten Trafostation im Rabenstein-Center an der Ecke Oberfrohnauer Straße/ Boettcherstraße sind gewisse Leistungsreserven vorhanden, die nutzbar wären.

Strom Hochspannung:

Im Bereich der Maßnahme befinden sich keine 30-kV-bzw. 110-kV-Leitungsanlagen im Eigentum der eins.

Trinkwasserversorgung:

Für das Gelände besteht Anschlussmöglichkeit ausgehend von der Leitung DN 200 GGG in der Oberfrohnauer Straße.

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 5 bar. Löschwasser steht mit 96 m³/h zur Verfügung.

Die Netzgesellschaft ist in die weiteren Planungsphasen einzubeziehen damit die Details der Erschließung abgestimmt werden können.

Gasversorgung:

Im Baufeld verlaufen keine Gasleitungen in Rechtsträgerschaft der inetz.

Parallel zum Baufeld in der Fahrbahn/ Fußweg Oberfrohnauer Straße liegt eine stillgelegte Gasleitung DN 150 St. Sollte eine Gasversorgung der beiden Baufelder A und B in Betracht gezogen werden, wäre die Vorzugslösung einer Gaserschließung aus Richtung Harthweg/ Boettcherstraße vorzusehen. Der Versorgungsdruck im Ortsnetz beträgt 70 mbar (erhöhter Niederdruck).

Die inetz ist in der Erschließungsplanung hinsichtlich Medienerschließung im Vorfeld mit einzubeziehen.

Stadtbeleuchtung:

Im geplanten Baubereich der betroffenen Flurstücke sind keine Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung vorhanden.

Im Bereich der Oberfrohnauer Straße ist auf der landwärts rechten Straßenseite eine einseitige Beleuchtungsanlage vorhanden. Die Anlagen sind erd- und teilweise in Schutzrohr verlegt in einer Tiefe von ca. 0,6m. Die Maste stehen im Gehweg bzw. am Straßenrand im Grünstreifen. Im Straßenkörper sind jeweils Querung mit KKF oder Schutzrohr vorhanden.

Alle Anlagen sind in Lage und Form zu beachten.

Sollten die Kabelanlagen aufgefunden werden, ist der Netzbetrieb, NS3, umgehend zu informieren. Grundsätzlich sind alle Kabel als unter Spannung stehend zu betrachten.

Sollten sich Veränderungen in unserem Anlagenbestand ergeben, so sind diese im Vorfeld anzuzeigen und werden auf Kosten des Verursachers durchgeführt.

Fernwärme und Kälteversorgung:

Im angegebenen Baubereich bzw. am bezeichneten Standort innerhalb der angegebenen geplanten Baugrenzen befinden sich keine Fernwärmetrassen im Eigentum der eins.

Kommunikation eins/ Versatel:

Im Planungsbereich befinden sich keine Kupfer- bzw. LWL Kabeltrassen der eins bzw. Versatel.

Glasfaserkabel:

Im betroffenen Bereich befinden sich derzeit keine Anlagen unserer Rechtsträgerschaft für den Bereich Glasfaser/ FTTH.

Erläuterung:

Die Einholung der Schachtscheine hat durch die mit dem Tiefbau beauftragte Firma vor Beginn der Bauausführung zu erfolgen. Die gegebenen Hinweise zu erschließungs-technischen Parametern

zur Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind in den weiteren Planungen zu beachten.

**Ord.-Nr. 12 Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 13.01.2014**

Sachverhalt:

Aus Sicht der Abfallentsorgung ist im Hinblick auf die weitere Planung darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen bezüglich des Anschlusses an die öffentliche Abfallentsorgung entsprechend den Regelungen der gültigen Abfallsatzung i. V. mit den Abfallrechtlichen Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und insbesondere der Gewerbeabfallverordnung beachtet und umgesetzt werden.

Bei der Auswahl des Standortes für die erforderlichen Abfallbehälter ist die Anfahrt für 3achsige Entsorgungsfahrzeuge zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass gemäß § 8 Abs. 8 Abfallsatzung für das Befahren von privaten Grundstücken dem ASR das schriftliche Einverständnis des Eigentümers zur Überfahrt des Grundstücks vorzulegen ist.

Erläuterung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsphasen und sind zu beachten.

**Ord.-Nr. 19 Chemnitz Verkehrs AG
Stellungnahme vom 15.01.2015**

Sachverhalt:

Aus unserer Sicht wäre innerhalb Ihrer Planungsdokumentation zu verdeutlichen, dass – so wie in den uns übergebenen Unterlagen auch einzusehen – die Bestandshaltestelle „Rabenstein-Center“ in der Boettcherstraße vollkommen erhalten bleibt. Dieser Standort wird als Endhaltestelle durch die Omnibuslinien 43 und N 16 bedient (jeweils mit Verweilzeiten).

Erläuterung:

Die Böttcherstraße ist von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen. Es besteht somit auch keine Notwendigkeit auf diesen Haltestellenstandort einzugehen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3 - Planentwurf
Anlage 4 - Begründung