

## Beschlussvorlage Nr. B-139/2016

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 06/06 "Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße"

| Beratungsfolge<br>(Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat) | Sitzungs-<br>termine | Status     | Beratungsergebnis                   |                |                |
|---|----------------------|------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
|   |                      |            | öffent-<br>lich/<br>nichtöffentlich | bestä-<br>tigt | abge-<br>lehnt |
| Planungs-, Bau- und Umweltausschuss                               | 20.09.2016           | öffentlich |                                     |                |                |

*Stötzer*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss Nr. B-298/2006 zum Bebauungsplan Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 26.09.2006 (geändert durch Beschluss Nr. B-194/2013 am 10.09.2013) wird wie folgt angepasst:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird reduziert und beinhaltet nunmehr folgende Flurstücke der Gemarkung Borna (Anlage 3):

66/2, 70/2 teilweise, 125 teilweise, 200a, 201/4, 201/6, 201/8, 201/10, 201/13, 201/14, 201/15, 201/28, 201/29, 201/31, 201/32, 201/33, 201/35, 201/36, 201/42, 201/43, 201/44, 201/45, 201/46, 201/47, 201/48 teilweise, 201/49, 201/50, 201/51, 201/53, 201/54, 789.

2. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) in der Fassung vom 10.08.2016 gemäß Anlage 3 sowie die Begründung zum Bebauungsplan gemäß Anlage 4 werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

**Begründung:****1. Bisheriges Planverfahren**

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 26.09.2006 (Beschlussvorlage Nr. B-298/2006) durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ gefasst.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand 18.04.2008) erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.04.2008 bis zum 16.05.2008. Mit Schreiben vom 12.01.2009 waren die Behörden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Danach ruhte das Verfahren. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes ausgewertet.

Am 10.09.2013 wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt (Beschlussvorlage Nr. B-194/2013) und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Mit diesem Beschluss wurde der Aufstellungsbeschluss aufgrund einer geringfügigen Reduzierung des Geltungsbereichs geändert.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 25.09.2013 bis zum 25.10.2013. Mit Schreiben vom 22.10.2013 wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden Überarbeitungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen (siehe 3.). Dadurch werden die Grundzüge der Planung berührt. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“, Teil A sollte in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 17.03.2015 (Beschlussvorlage Nr. B-068/2015) gefasst werden. Die Vorlage wurde abgesetzt. Die Verwaltung wurde von den Stadträten beauftragt, die Planungsziele und die Anliegen des Unternehmens Becker Umweltdienste GmbH nochmals zu prüfen und die Vorlage ggf. geändert oder gleichbleibend wieder einzubringen.

Der Prüfauftrag der Stadträte nahm einen großen Zeitaufwand in Anspruch. Es wurde eine juristische Expertise eingeholt sowie ein Sachverständigengutachten erarbeitet. Die Anliegen des Unternehmens Becker Umweltdienste GmbH (zwei Stellungnahmen) wurden im Planungsprozess im Wesentlichen umgesetzt. In umfangreichen Arbeitsgesprächen konnten tragfähige Lösungen gefunden werden. Grundsätzlich wird der erreichte Arbeitsstand durch die Becker Umweltdienste GmbH als ein vertretbarer Kompromiss gewürdigt. Die Gefahr, dass durch den Bebauungsplan die Entwicklungsfähigkeit des Unternehmens gefährdet sein könnte, wird als ausgeräumt betrachtet. Die noch bestehenden Differenzstandpunkte (Detaillierungsgrad der Fremdkörperfestsetzung und die Festsetzungen zum Lärmschutz) werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung in das Verfahren durch das Unternehmen eingebracht.

Alle Ergebnisse flossen in den nun vorliegenden erneuten Entwurf des Bebauungsplans ein (siehe 3.). Dieser ist in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 20.09.2016 zu billigen, zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

**2. Änderung des Geltungsbereichs gegenüber dem Entwurf vom 30.04.2013**

Der Geltungsbereich wird um die 3 Flurstücke der Gemarkung Borna 69 a, 69, 201/52, (jeweils vollständig) im Norden reduziert. Für diese ist das unmittelbare Planungserfordernis nicht mehr gegeben.

Im Westen wird der Geltungsbereich um die Flurstücke 196/1, 201/38 (jeweils vollständig), 201/48 (teilweise) reduziert. Diese potentiellen Entwicklungsflächen der Freien Waldorfschule Chemnitz

werden aus dem Planumgriff entlassen, weil diese planungsrechtlich separat betrachtet werden sollen.

### 3. Änderungen der Planung gegenüber dem Entwurf vom 30.04.2013

- Reduzierung des Geltungsbereichs um 3 Flurstücke im Norden (vollständig) und um 3 Flurstücke (2 vollständig, 1 teilweise) im Westen
- Erweiterung der öffentlichen Verkehrserschließung
- Anpassung der Emissionskontingente infolge der überarbeiteten Schallimmissionsprognose
- Umbenennung der Teilgebiete und Veränderung deren Abgrenzung infolge der Reduzierung des Geltungsbereichs, der Erweiterung der öffentlichen Verkehrserschließung und der Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Aufnahme der Festsetzung 1.4 zum Ausschluss öffentlich genutzter Anlagen und Betriebe
- Aufnahme der Fremdkörperfestsetzung 1.6 zur Art der baulichen Nutzung
- Aufnahme einer Festsetzung zur Anpassung an die Dynamik der Gesetzgebung in die Fremdkörperfestsetzung
- Änderung der Art der baulichen Nutzung des Teilgebietes GE 4 - alt (GE 3.1 - neu) und mehrerer Abschnitte des Teilgebietes GE 5 - alt (GE 4 - neu, GE 3.2 - neu) in Gewerbegebiet mit besonderen Eigenschaften
- Änderung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet GE 6 alt (GE 6.1 - neu und GE 6.2 - neu)
- Änderung der GRZ in den Teilgebieten GE (e)1, GE 2, GE 4 - alt (GE 3.1 - neu), GE 5 - alt (GE 5.1 - neu und GE 4.1 - neu), GE 6 - alt (GE 6.1 - neu und 6.2 - neu)
- Änderung der Baugrenzen in den Teilgebieten GE 2 - alt (GE 2 - neu) und GE 5 - alt (GE 5.1 - neu)
- Entfall der Festsetzung 2.2 zur Abweichung von der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen
- Anpassung der Festsetzung 5.1 zur Niederschlagsbeseitigung
- Anpassung der Pflanzbindungsflächen entlang der Bahnböschungen und Festsetzung als private Grünflächen
- Vereinheitlichung der Festsetzung der Grünflächen
- Entfall zweier Baumstandorte für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Sandstraße
- Erweiterung des Fahrrechts 2 auf Rettungsfahrzeuge
- Aufnahme des Geh- und Fahrrechts 3 zum „Solarpark Sandstraße, Borna“
- Aufnahme der Festsetzung 5.3 zum Bodenauftrag
- Änderung der bedingten Festsetzung 11 zu Gebäudeabbrüchen, Entsiegelungen oder Bodeneingriffen
- Anpassung der nachrichtlichen Übernahme zum Denkmalschutz und Übernahme des aktuellen Gebäudebestandes

Die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung wurden entsprechend angepasst. Des Weiteren erfolgten Änderungen und Anpassungen redaktioneller Art.

Nur in dieser Beschlussvorlage sind die Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung mit Umweltbericht blau gekennzeichnet.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans

Anlage 4: Begründung